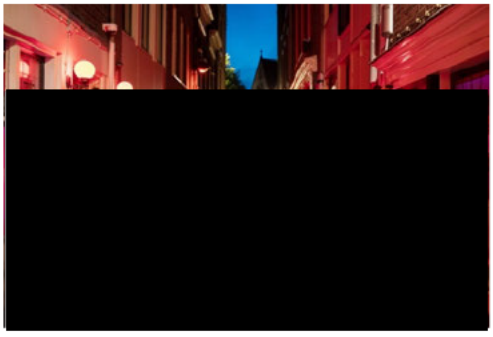
Gemeente Amsterdam

KABINET

Notitie

Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum

Van longlist naar shortlist





Projectmanagementbureau
In opdracht van Openbare Orde en Veiligheid

Augustus 2020

Colofon

Projectteam Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum

Opdrachtgever
Openbare Oorde en Veiligheid (OOV)
[redacted]

Samenstelling
Projectmanagementbureau (PMB)
[redacted] (senior projectmanager)
[redacted]r (projectmanager)
[redacted] (assistent-projectmanager)
[redacted] (senior planningsadviseur)

Met bijdragen van
Ruimte en Duurzaamheid | [redacted] (senior beleidsmedewerker)
Gemeentelijk Vastgoed | [redacted] (assetmanager) en [redacted] (senior verwerver)
Moke Architecten [redacted] en [redacted])

CONCEPT

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en achtergrond 5
1.2 Aanpak locatieonderzoek 5
1.3 In deze notitie 8

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum 9
2.1 Uitgangspunten 9
2.2 Programma 10
2.2.1 Algemeen 10
2.2.2 Prostitutiehotel 11
2.2.3 Erotisch Centrum 11

3 Volumestudie 13

4 Afwegingscriteria 16

5 Van longlist naar shortlist 18
5.1 Longlist quickscan 18
5.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed 20
5.3 Aanvullende zoekopdracht hotelpanden 21
5.4 Aanvullende zoekopdracht panden van derden 22
Overzicht locaties 22

6 Shortlist 24

7 Vervolgproces en planning 28

bijlagen
De basis: uurhotel & inpandige ramen 35
Prostitutiehotel 35
Erotisch Centrum 36

Met opmerkingen [FF1]: @OOV Bedenken hoe we dit willen presenteren aan BM. Een korte live presentatie zou wel goed zijn. Kan architect doen (het is hem helder genoeg dat het gaat om volumestudie en niet om ontwerp).
@PMB wat was nu het juridisch advies omtrent het 'idee' van die wenteltrap. Kunnen we dat gebruiken zonder dat deze architect het ontwerp zou mogen doen.

Met opmerkingen [DN2]: Hoe we wat precies willen presenteren? De hele notitie of de volumestudie?

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 de 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 kunnen worden gerealiseerd. Waarbij drie vaste uitgangspunten gelden: 1.verbetering positie sekswerkers 2. tegengaan ondermijning 3. Verminderen drukte wallen.
De scenario's Raamprostitutie Wallen/Singel zijn in de commissie AZ op 28 mei 2020 besproken ~~en hierna wordt de raad schriftelijk geïnformeerd.~~ De commissie staat positief tegen de verdere verkenning van een prostitutiehotel of erotisch centrum en heeft vooralsnog geen voorkeur voor één van beide vormen uitgesproken. Vervolgstap is het nader onderzoeken van de potentiele locaties. Ook vindt er marktonderzoek plaats (SITE). In het 3e/4e kwartaal wordt de raad geinformeerd over de uitkomst van beide onderzoeken.

OOV heeft het Projectmanagementbureau (PMB) gevraagd naar aanleiding van een 1e quick scan door Ruimte en Duurzaamheid (R&D) naar potentiele locaties voor een prostitutiehotel of erotisch centrum de meest kansrijke locaties nader te onderzoeken.
In de quick scan zijn vier locaties als kansrijke optionele ~~alternatieve~~ locatie voor het creëren van legale werkplekken voor sekswerkers bestempeld. En elf locaties met beperkingen~~, maar,~~ Ggeadviseerd wordt deze nader te onderzoeken.
Naast de door R&D genoemde locaties heeft PMB ook nog gezocht naar andere locaties; dat zoekproces wordt hierna verder toegelicht.

Het locatieonderzoek richt zich op ruimtelijke inpassing, omgeving, haalbaarheid en financiële randvoorwaarden van een prostitutiehotel en erotisch centrum. Het onderzoek is onderdeel van een breder programma (Aanpak Binnenstad) dat als doel heeft de overlast in de binnenstad te verminderen. Er is veel informatie beschikbaar binnen OOV en over vergelijkbare projecten in andere steden. PMB ~~zal~~ maakt hiervan gebruik ~~maken~~ voor ~~haar~~ het locatie-/haalbaarheidsonderzoek.

1.2 Aanpak locatieonderzoek

De opgave van het PMB richt zich allereerst op het analyseren van de ~~als~~ kansrijke en redelijk kansrijke bestempelde locaties uit de beschikbare quick scan en overige beschikbare informatie. Vervolgens ~~worden~~ zijn de uitgangspunten voor een prostitutiehotel / erotisch centrum

Met opmerkingen [FF3]: Waarbij onder verminderen ook moet worden verstaan: tegengaan verdere groei drukte (uitgaande van blijvende groei toerisme-post Covid19)

Met opmaak: Superscript

Met opmaak: Superscript

Met opmerkingen [DN4]: Morgen in overleg bespreken. Ik vind het verwarrend dat dit stukje is geschreven alsof PMB het nog moet gaan uitvoeren, terwijl zaken al uitgevoerd zijn. Ik zou een onderscheid maken in wat al gedaan is en wat nog moet gebeuren. Ik heb wat aanpassingen gedaan.

CONCEPT

aangescherpt in overleg met de opdrachtgever. Op basis van een eerste analyse ~~wordt~~ is een selectie gemaakt van de nader te onderzoeken locaties. Doel van deze eerste stap is het komen tot vier à vijf nader te onderzoeken locaties. Vervolgens ~~worden~~ zijn deze potentiele locaties in overleg met Team GO (Gebied Ontwikkeling) (en Gemeentelijk Vastgoed als het een pand van hen betreft) nader in beeld gebracht en getoetst op de randvoorwaarden van het prostitutiehotel en erotisch centrum. En vindt afstemming plaats met gebiedsontwikkeling en stadsdelen. Parallel hieraan ~~wordt aan~~is aan een architect gevraagd het globale programma van eisen voor het prostitutiehotel of erotisch centrum te vertalen naar een volumestudie. Dit is nodig 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. om het hotel of centrum te kunnen ramen zodat de stichtingskosten in beeld zijn (economische haalbaarheid).

De exploitatiekant en marktconsultatie/-verkenning wordt door OOV onderzocht. Alle relevante informatie die bij OOV beschikbaar is en relevant is voor het locatie-/haalbaarheidsonderzoek, ~~neemt PMB mee~~heeft PMB meegenomen in haar onderzoek. Tenslotte ~~stelt~~heeft PMB een afwegingsmatrix opgesteld, waarin wordt weergegeven hoe de locaties zich verhouden tot de verschillende randvoorwaarden. Hieruit volgt een overzicht van de geschikte locaties en een advies over het vervolg.

Voor het onderzoek naar de fysieke haalbaarheid (o.a. de bestemmingsplananalyse) werkt PMB samen met Ruimte & Duurzaamheid (R&D) ~~voor o.a. de bestemmingsplananalyse~~. Ook heeft ~~betrekt~~ PMB R&D betrokken bij de volumestudie van de architect.

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. PMB voert overleg met Team GO en de stadsdelen van de locaties die onderhavig zijn aan het onderzoek. Het werkelijke omgevingsmanagement volgt wanneer er tot een locatie gekomen is.

Ook het overleg voeren met stakeholders, zoals belangenverenigingen van de sekswerkers vormt geen onderdeel van de opdracht van PMB. Hiervoor maakt PMB gebruik van de contacten die OOV heeft met de verschillende stakeholders. Een stakeholdersanalyse vormt wel onderdeel van de opdracht, om het krachtenveld in kaart te krijgen. Dit is van belang bij de afweging van de locaties.

Parallel aan het locatieonderzoek loopt een marktverkenning. ~~door een extern bureau~~. ~~De marktconsultatie~~ Deze zal uitwijzen ~~in~~ welke kansen en belemmeringen de markt ziet met betrekking tot de twee varianten, in hoeverre investeerders, ontwikkelaars en exploitanten geïnteresseerd zijn om deze functie vorm te geven op een gewenste locatie. PMB richt zich op de potentiële locaties.

Om een goed afwegingskader te kunnen opstellen is ~~het nodig om~~ zoveel mogelijk feitelijke informatie over de kansrijke locaties ~~te verzamelen~~verzameld. Het type voorziening ligt gevoelig en de bestuurlijke druk (en daarmee de planning) is hoog.

Met opmerkingen [FF5]: Is hetzelfde als de hiervoor genoemde 'uitgangspunten' of bedoelde je hier iets anders

Met opmerkingen [DN6]: Dat is toch team GO?

Met opmerkingen [DN7]: En dit gaat nog gebeuren toch? Dus wellicht deze zin even anders formuleren.

Met opmerkingen [DN8]: Deze zin snap ik niet.

Met opmerkingen [DN9]: Is randvoorwaarden hier het juiste woord? Eerder misschien criteria?

Met opmerkingen [DN10]: Zin kan eruit, wordt hierboven al gezegd.

Met opmerkingen [FF11]: @pmb Graag morgen bespreken

CONCEPT

Planning Locatieonderzoek

- ***Stap 1: Plan van aanpak en Stakeholderanalyse*** ***juni 2020***
  - Plan van aanpak opstellen incl. risico-analyse en bespreken met opdrachtgever.
  - Stakeholders en krachtenveld worden in beeld gebracht o.b.v. schriftelijke informatie aangevuld met informatie van de opdrachtgever.
  - Afhankelijkheden en belangen worden inzichtelijk gemaakt.

- ***Stap 2: Analyse en verdieping van de quick scan*** ***juni- september 2020***
  - Afstemming R&D n.a.v. quick scan
  - Uitgangspunten tegen het licht: definities prostitutiehotel en erotisch centrum inclusief globaal programma en bijbehorende voorzieningen. Vervolgens naar gebiedsontwikkeling (directieniveau, Team GO) voor 1e reactie inpassing in gebied en andere suggesties
  - Globale scan locaties, o.a. bestemmingsplannen ed. (voor bestemmingsplananalyse vragen we R&D)
  - Afstemming gemeentelijk Vastgoed; situatie stad leegstand (hotels?) of te koop?
  - Longlist locaties n.a.v. gesprekken GO en GV.
  - Uitgangspunten aanscherpen: ruimtelijke en functionele randvoorwaarden nieuwe locatie (in tabelvorm) in een factsheet.
  - Afwegingsmatrix locaties, met hierin groen – oranje uit quick scan R&D, wellicht aangevuld met nieuwe locaties, afgezet tegen randvoorwaarden.

  Resultaat: advies verder onderzoek (idealiter) naar 4 à 5 locaties.

- **Stap 3: opdracht tot volumestudie~~Selectie architect~~ i.o.m. opdrachtgever** ***juni 2020***
  - Vraag om volumestudie o.b.v. globaal programma van eisen incl. artist impression.

- ***Stap 4: Locatieonderzoek; de diepte in*** ***september-december 2020***

  Fysiek
  - Overleg gebiedsontwikkeling voor de 4 a 5 locaties (Team GO en daarna gebiedsmanagers) en stadsdelen
  - Ruimtelijke beeldende volumestudie inpassing varianten prostitutiehotel en erotisch centrum (m.b.v. een nader te selecteren architect)
  - Ruimtelijke beeldende inpassing per locatie (m.b.v. architect)
  - Planologisch-juridische consequenties per locatie, o.a. bestemmingsplananalyse (voornamelijk door R&D, wij sturen aan).
  - Opstellen rapportage

  Sociaal

Met opmerkingen [FF12]: @pmb Dat is onze doc met opgave van minimaal/maximaal m2 horeca, grootte kamers. Bijlage rapport

Met opmerkingen [FF13]: @pmb: Hier zit nog een fasering in. Jullie leveren nu eerste deel, dat naar BM gaat. Vervolgens is de vraag of jullie al verder door kunnen gaan (of dat nodig is eerst naar de raad om keuzes te maken). Ik denk nu gewoon door, maar dit graag nog ter bespreking.

Het moet duidelijk zijn wat nog niet is gedaan nu en waarom nog niet, waarom we op bestuurder wachte (zit hem ook in tijd uiteraard, maar moet uitlegbaar zijn aan bm en pierre)

CONCEPT

Dit onderdeel (overleg met stakeholders) is bij OOV zelf belegd. PMB maakt gebruik van de informatie en uitkomsten van overleg met stakeholders wanneer deze van invloed zijn op het locatieonderzoek.

Economisch

- Raming stichtingskosten o.b.v. volumestudie (door extern bureau)

De uitvoering van de marktconsultatie o.b.v. een gewenst ontwikkelings/exploitatiemodel ligt bij OOV. PMB betrekt de uitkomsten in haar onderzoek.

Resultaat: afwegingsmatrix en advies opdrachtgever meest kansrijke locatie + vervolg planvorming

Met opmerkingen [FF14]: Check matrix. Wellicht kun je in matrix ook laten zien welke punten nog in 2e fase gaan?

1.3 In deze notitie

Deze notitie geeft de onderbouwing van de slag 'van longlist locaties uit de quick scan naar nader uit te werken shortlist locaties' weer op basis van een aantal criteria. .
Het genoemde gevulde afwegingskader zal eind 2020 worden gepresenteerd., na nader onderzoek van de shortlistlocaties.

Met opmerkingen [FF15]: CHECK Wel nu al 'in potlood' gevulde matrix gereed.

DEELS

CONCEPT

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum

2.1 Uitgangspunten

Doel scenario's raamprostitutie
In de brief aan de raad 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 "

~~Voor het locatieonderzoek is voornamelijk punt 3 een belangrijke aanleiding geweest.~~

Aantal werkplekken
Uitgangspunt is 100 werkplekken van ca. 15 m2. (het locatieonderzoek richt zich op nieuw te creeren plekken en dit staat los van de vraag of er op de Wallen/Singel minder vergunde plekken komen in de toekomst~~Het gaat niet om een vermindering van het aantal vergunde werkplekken.~~ ;De raad heeft zich hier nog niet nader over uitgesproken).

Doelgroep sekswerkers
Er zijn verschillende groepen sekswerkers:
1. Sekswerkers die nu op de wallen werkzaam zijn
2. Sekswerkers die vanuit woningen/andere panden werkzaam zijn~~ (uurhuur)~~. Vrouwelijke, maar ook ~~Vooral~~ mannelijke sekswerkers en trans sekswerkers. Deze groep is ~~dan ook~~ het meeste gebaat bij de mogelijkheid om per uur kamers te kunnen huren in PH/EC~~een prostitutiehotel (uurhotel)~~.

Doelgroep bezoekers/klanten

- 1. de 'vraag-gerichte klant': komt specifiek voor seksuele dienstverlening en niet voor de Wallensfeer, de kroegen en coffeeshops.
- 2. de 'beschikbaar aanbod-klant': De vraag ontstaat vaak pas ter plaatse, door de mix van sfeer, horeca, (soft)drugs en aanbod van raamprostitutie. Dit type bezoeker, de feesttoerist waarvan aanzienlijk kans is dat deze toch klant wordt, zorgt voor een groot deel van de omzet van de raamsekswerkers op de Wallen.
- 3. de 'echte kijktoerist': deze komt alleen om te kijken en wordt geen klant. Het gaat dan veelal om vrouwelijke bezoekers en families.

Bij het prostitutiehotel of erotisch centrum gaat het voornamelijk om de spreiding van de aantallen. Er is geen voorkeur voor het aantrekken van bepaald type bezoekers. Om de

Met opmerkingen [DN16]: Is dat zo? Een PH of EC moet alle 3 de doelstellingen bereiken. Dus indirect zijn alle 3 een aanleiding oor het locatieonderzoek.

Met opmerkingen [FF17]: Beschrijving PH/EC volgt hierna

Met opmerkingen [FF18]: Klopt niet. De raad moet zich nog uitspreken. Keuze voor een EC is een keuze voor het trekken van de feesttoerist.

Verder is het PH/EC dus niet alleen bedoeld om (groei van) drukte te verminderen op Wallen ('spreiding toersiten') maar ook andere doelstellingen

CONCEPT

doelen te halen (voorkomen en bestrijden van overlast in de binnenstad) is een erotisch centrum logischer.

Uitgangspunten nieuwe locatie

- 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~~/, maar ook per~~ fiets, en in voldoende mate (zie hierna mbt parkeergelegenheid) per auto . Daarnaast moet de locatie goed bereikbaar zijn voor gemeentelijke toezichthouders, politie, zorgpartners en hulpdiensten.
- Vindbaarheid en zichtbaarheid
- Langdurig cont~~-~~act

Bij het pand zijn 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?

2.2 Programma

2.2.1 Algemeen

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 deur-openingen van een kamer of raam zitten.
Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid ~~vanuit een hotelkamer~~ klanten te werven via het internet. In het prostitutiehotel/erotisch centrum zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. Zij kunnen van beide manieren van werven gebruik maken. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te

Met opmerkingen [FF19]: @pmb: deze tekst komt uit ons doc (bijlage 1) maar behoeft nog wat aanscherping. Onze bijlage passen we dan ook aan denk ik. Maakt voor de locatieonderzoek exercitie tot nu toe geen verschil

Met opmerkingen [FF20]: Ze kunnen ook vanuit elders werven, en de dienst vervolgens verlenen in de kamer

Met opmerkingen [FF21]: Het werven per internet moet ook kunnen vanuit de inpandige raamkamers. Zolang de dames hun gordijnen maar open hebben als er geen klant is.
Wel willen we ten behoeve van mannelijke/transwerkers een aantal NIET raamprostitutiekamers op een afgescheiden verdieping realiseren. Max 20 kamers indien het PH/EC max 100 kamers in totaal zou worden, omdat we ook voldoende raam-kamers willen kunnen realiseren om zo bezoekers te trekken en evt in de toekomst (als de raad dat zou beslissen) als vervanging van ramen wallen te fungeren.

CONCEPT

scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden. Voor de louter 'kijktoerist' is het betreden van het gebouw een forse drempel in vergelijking met raambordelen die aan de openbare weg grenzen.

Met opmerkingen [FF22]: Dit is je beschrijving algemeen. Bij EC creeer je geen forse drempel om gebouw te betreden.

2.2.2 Prostitutiehotel

Het prostitutiehotel is exclusief ingericht voor sekswerk en 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.

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

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.

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 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.

Erotisch Centrum en aanvullende voorzieningen

CONCEPT

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.

Voor wat betreft detailhandel geldt:
Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder gel
dt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie

Met opmerkingen [FF23]: Geen begrenzing in m2 van de maximale variant nog hier. Bespreken

Met opmerkingen [FF24]: Toevoegen evt: culturele doelstelling: expositieruimte?
Om te zorgen dat we andere partijen kunnen trekken die ook een maatschapplijke context willen?

Met opmerkingen [FF25]: Detailhandel krijgt hier nu wel veel aandacht in verhouding tot andere funcites, terwijl minst belangrijke lijkt.

Bezoekersstromen

Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat het prostitutiehotel of erotisch centrum een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wa len loopt opvangt.

Met opmerkingen [FF26]: Dat geldt met name voor EC als het gaat om de feesttoeristenstroom te verspreiden.

Het PH moet voldoende klanten trekken om het rendabel te maken voor sekswerkers (waarna in de toekomst mogelijk ramen verdwijnen van de Wallen), dus dat is wel een klantenstroom maar veel beperkter.

Er kan in elk geval net zo veel lopen als op de openbare weg Wallen.

CONCEPT

3 Volumestudie

Moke Architecten is gevraagd een volumestudie te maken op een nog onbekende locatie voor een:

- Prostitutie- / raamhotel
- Erotisch centrum

Het 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.

Met opmerkingen [DN27]: Architecten taal 'het volume' 'programma', het zegt mij niet zoveel, maar kan ook aan mij liggen :-) Wellicht anders verwoorden.

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).

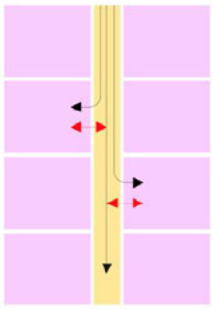
De architect kwam er al snel achter dat de crux niet zo zeer in het programma zit maar in de ontsluiting en verkeersruimtes. Denk bijvoorbeeld aan een luchthaven en winkelcentrum, waar de doorstroom van bezoekers centraal staat. In plaats van een traditioneel rechthoekig gebouw te creëren met lange gangen met kamers, bedacht de architect de kamers in een cirkel te situeren, zodat twee torens met hotelkamers ontstaan, bovenop het programma dat het erotisch centrum behelst (horeca, theater, ...) . De torens zijn met elkaar verbonden door een hellingbaan, waardoor de bezoeker alle onderdelen van het erotisch centrum (of prostitutiehotel) kan bezoeken.

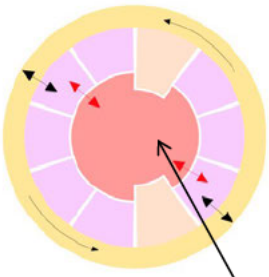
De volumestudie laat zien dat het een compact gebouw kan zijn, welke in verschillende vormen kan variëren. De minimale footprint is 1.000 m2 (bij een maximaal programma met een hoogte van 40 meter), deze kan variëren, al naar gelang het gebouw breder/platter is. Voor de sekswerkers zelf bedacht de architect dat op een aantal verdiepingen aan de binnenkant van de kamers een zg. 'huiskamer' is gelegen, die alleen voor de sekswerkers toegankelijk is. Verder is er ruimte gereserveerd voor kantoor naast de hotelkamers. Een bijzondere suggestie is het creëren van zowel een beleving als doorstroom door een hellingbaan te gebruiken.

Door het gebruik van een hellingbaan kan je de bezoekersstroom controleren. Op de verschillende niveaus kan bij drukte eenrichtingsverkeer worden ingesteld terwijl tegelijkertijd de toegankelijkheid niet wordt beperkt.

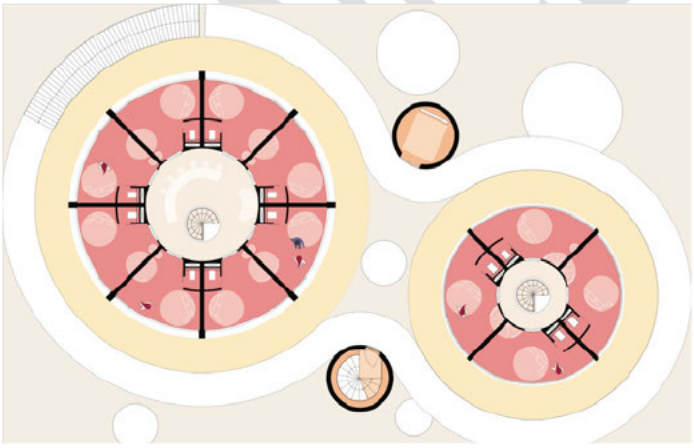
CONCEPT

traditionele opzet vs nieuwe opzet

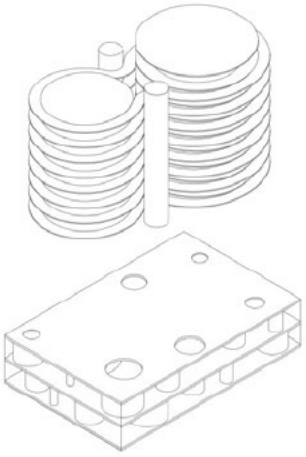








Prostitutiehotel met erotisch centrum



Peepshow



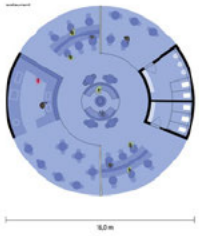


Boutique





Bar





4 Afwegingscriteria

Een 1e beoordeling van de longlist is op basis van knock-out na besprekingen;
- Team gebiedsontwikkeling

In overleg met de opdrachtgever zijn de volgende criteria geformuleerd, die per overgebleven potentiele locaties nader onderzocht en beoordeeld dienen te worden. In deze fase is met de beoordeling een globale 1e start gemaakt.

Locatie
Algemeen
Omgevingsvisie
Publiekstrekkers in omgeving
Nabijheid kwetsbare functies

Spreiding drukte in stad
Bezoekers

Ruimtelijke inpassing
Kavel(s)
Grondpositie
Bestaand pand

Juridisch planologisch
Bestemmingsplan
Hoogbouw regels

Milieu
Barrières (Externe veiligheid)
Geluid
Fijnstof
Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers
Gebied
Beheersbaarheid

Met opmerkingen [FF28]: ? niet alleen met team GO

Met opmerkingen [FF29]: Verduidelijken welke aspecten nu tbv shortlist al wel zijn betrokken en welke niet. En hoe dat in de vervolgfase zal gaan

CONCEPT

Bereikbaarheid
OV
Auto

Parkeren (auto en fiets)

Proces
Verwerven?
Gebiedsontwikkeling
Politiek?

Financieel
Investering
Grondopbrengsten
kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden

Planning
Locatie beschikbaar
Ontwikkeltijd

Risico's

Draagvlak
Gebiedsontwikkeling
Stadsdeel

Duurzaamheid

Overig

Met opmerkingen [DN30]: Waarom staan hier vraagtekens?

CONCEPT

5 Van longlist naar shortlist

5.1 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.

In overleg met OOV is afgesproken te komen tot een gefaseerde aanpak.
Fase 1: Quick Scan, (Quick and dirty)

- Globale stadsverkenning
- Alleen ruimtelijke inpassing
- Informatie van uitsluitend R&D
- Beperkt juridisch planologisch
- Maximaal te onderzoek 15 – 20 locaties; onderverdeeld in 5 categorieën
- Nieuwbouwlocaties
- Gebiedsontwikkeling
- Transformatie bestaande bouw
- Gemeentelijk/Rijks Vastgoed
- Overige type locaties

Fase 2 is de verdieping die onderdeel uitmaakt van dit locatieonderzoek.

Uit de QuickScan 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 het overzicht op de volgende bladzijde.

Uiterwerking per locatie is te vinden in de bijgeleverd excelsheet

Met opmerkingen [FF31]: Zie mijn opmerkingen bij inleiding

Met opmerkingen [FF32]: Was daar een maximum genoemd? Afijn, in de praktijk maakte dit niet uit want er is niet opgehouden met zoeken toen er 20 op het lijstje stonden

Met opmerkingen [FF33]: Daar kun je per locatie vinden per criterium waarom iets groen oranje rood is

CONCEPT

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 m²	5.000 m²	2020	2020	30ha	G&O	X	S103	ParkBee		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
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

Met opmerkingen [FF35]: Is dit nog anders geworden door Moke?

Met opmerkingen [FF36]: -te ruime marge in dit kopje.
-BM mikt op locaties die binnen korte tijd beschikbaar zijn, zeg: binnen 1 a 2 jaar max.

Met opmerkingen [FF34]: Bespreekpunt: is dit nog anders geworden door de volumestudie van Moke?

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

Met opmerkingen [FF37]: Vraagtekens omdat deze slag nog niet gemaakt is

5.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is met Gemeentelijk Vastgoed gezocht naar panden die in eerste instantie voldoen aan de criteria

- Bvo minimaal 3.000 m2
- Staat leeg en/of huurcontract loopt uiterlijk 31-12-2023 af.

Met opmerkingen [FF38]: Dus de 2000m2 optie voor PH niet meegenomen

Hieruit kwam een lijst met 7 panden naar voren (zie bijlage). GV en PMB zijn vervolgens handmatig door die lijst gegaan en hebben de panden getoetst op bereikbaarheid en ligging. Vervolgens heeft GV de feitelijke beschikbaarheid geverifieerd bij de betrokken assetmanager. Dit leverde de beschikking over één pand op: De Entree 300 in Zuidoost. Dit pand is op de shortlist gezet.

Met opmerkingen [FF39]: check

Met opmerkingen [FF40]: Diens beoordeling is dus bepalend geweest of iets op shortlist kwam. Wanneer is iets 'feitelijk beschikbaar'

CONCEPT

5.3 Aanvullende zoekopdracht hotelpanden

Ook is gekeken naar hotelpanden die 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.

1. Kansen omzetting bestaande hotels

De vraag is gesteld naar kansen voor de omzetting van bestaande hotels op basis van mogelijke signalen dat de bezettingsgraad door Corona is afgenomen.

De uitkomst van het gesprek met team Overnachtingenbeleid is dat zover bekend (nb: branche deelt weinig informatie in het kader van concurrentiepositie) de grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen hebben waardoor mogelijkheden ontstaan tot overnames. Welzijn er kleinere B&B's die een verminderde bezetting kennen, maar de omzettingsvraag vanuit kleinschalige hotels biedt geen uitkomsten voor het prostitutiehotel. De verwerving van een bestaand hotel (grootschalig – minimaal 100 kamers) en omzetten naar prostitutiehotel wordt financieel onhaalbaar geacht.

Het onderliggende beleidskader is het Overnachtingenbeleid (herziening/actualisatie) 2020
NOTE: Een prostitutiehotel valt niet onder Horeca V of Horeca VI, het overnachtingsbeleid is hierop niet van toepassing.

Het nee, tenzijbeleid
De 'nee, tenzij gebieden' nemen dus heel erg af. Zelfs in die mate dat overwogen moet worden om helemaal geen oranje gebieden meer te willen in de stad. De hotelstop, geldt dan in de hele stad. Deze beleidsaanpassing moet nog aan het College worden voorgelegd

Met opmerkingen [FF41]: Deze passage onduidelijk/ kan weg?

2. Mogelijkheden voor huisvesting prostitutiehotel in bestaande hotelvestigingen in Amsterdam

Algemeen: Er is weinig zicht op de (financiële) situatie van de grotere hotelketens. Hoteliers delen weinig informatie in het kader van concurrentiepositie.
Zover bekend hebben grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen waardoor (financieel haalbare) mogelijkheden ontstaan tot overnames. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad (circa 80%) na de COVID-pandemie weer op oude niveau zal terugkomen.

3. 'Omkatten hotel' naar aanleiding van Corona-crises:

Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om bestaande hotels 'om te katten' tot prostitutiehotel.
Door de Corona-crises is de bezettingsgraad van Amsterdamse hotels in de afgelopen maanden drastisch teruggelopen. Dit heeft bij enkele hotelondernemers er toe geleid dat zij de mogelijkheden hebben verkend de hotelfunctie om te zetten naar long-stay (langer dan 6weken verblijf) of naar permanente bewoning (studentenhuisvesting).
Uitkomst: Bovengenoemde vraag is afkomstig van kleinschalige hotelondernemers (B&B) met maximaal 20 kamers.

Samengevat: het hotelbestand biedt geen uitkomst om op korte termijn een prostitutiehotel of erotisch centrum te realiseren

Met opmerkingen [FF42]: Dubbeling in tekst. Kan ingekort

5.4 Aanvullende zoekopdracht panden van derden

In de kansrijke gebieden (zie verderop bij 'Shortlist') zou er ook gekeken kunnen worden naar panden van derden, die via verwerving in het bezit van de gemeente kunnen komen.

p.m.
(tekst volgt i.o.m. Gemeentelijk Vastgoed)

Met opmerkingen [FF43]: Wanneer?

Overzicht locaties

Met opmerkingen [DN44]: Ik zou onderstaand schema doen na het schema onder 5.1. en dan 5.2 en 5.3 ervoor.

Het voorgaande leidt tot de volgende short list locaties.

Met opmaak: Standaard

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Short-list locaties	Omschrijving
Amstel III	Kansrijk gebied, maar er moet wel een locatie verworven worden.
Sloterdijk 2 (West)	Sloterdijk 2 Zuid kansrijk kavel verwerven in blok 2, nader te onderzoeken. Sloterdijk 2 Noord kansrijk, maar kan andere ontwikkelingen waar de gemeente belang bij heeft frustreren (gvb garage).
Zuidas / Rai locatie	I.o.m. Team GO: mogelijkheden Zuidas nader te onderzoeken in vervolgfase. RAI locatie is afhankelijk van medewerking RAI.
Hamerkwartier / Hamerstraatgebied	Team GO: gebiedsontwikkeling al in vergevorderd stadium. Gemeente heeft geen grondpositie. Er is echter een ondernemer met een pand die wil ontwikkelen.
Gemeentelijk Vastgoed	Vastgoed portefeuille onderzocht. Alleen De Entree 300 kansrijk pand om nader te onderzoeken. Team GO niet positief, pand zit in GREX en is nu gemeentelijk kantoor.
Waterlocatie	Mogelijkheden nader te onderzoeken

Niet kansrijk	Omschrijving

Met opmerkingen [FF45]: Check of excellijst voldoende handvatten geeft aan BM om te beslissen dat op alle shortlist locaties zal worden doorgezocht of dat er al iets moet afvallen.

OPmNoortje: +_ moet diudelijker, met duidelijker wat je weging is.

En advies van PMB welke van die shortlist nou het meeste kans van slagen lijkt te hebben. Of kunen we op alles doorzoeken, is dat haalbaar? Dat er nu nog geen bestuurlijke keuze hoeft te worden gemaakt

CONCEPT

Sloterdijk 1 Zuid	Team GO: gebiedsontwikkeling van het gebied al in vergevorderd stadium en geen grondpositie. Alleen kansrijk wanneer er op zeer korte termijn middelen voor verwerving beschikbaar zijn.
Havenstad: Zaanstraat emplacement	Team GO: pas vanaf 2028/2029 verwerving en ontwikkeling mogelijk. Valt af door planning.
De Nieuwe Kern	Team GO: geen grondpositie. Grondgebied Gemeente Overamstel.
Passengers Terminal	Verplaatsing PTA on-hold? niet langer onder Team GO, afhankelijk van verplaatsing.
Schinkelkwartier	Team GO past niet in omgevingsvisie en planning op langere termijn. Ook locatie qua bereikbaarheid niet optimaal.
Energetica	Beschikbaarheid afhankelijk van verplaatsing verdeelstation in wijk. Pand is daarnaast te groot 12.000m2 en ligt midden in woonwijk.
Sloterdijk Centrum	Centrum Noord; Maat past niet in het gebied. Centrum Zuid: woongebied wat zich nog moet bewijzen.
Arena Poort	Gebied staat onder druk door Corona, toevoeging van deze functie is onwenselijk volgens Team GO en stadsdeel.

CONCEPT

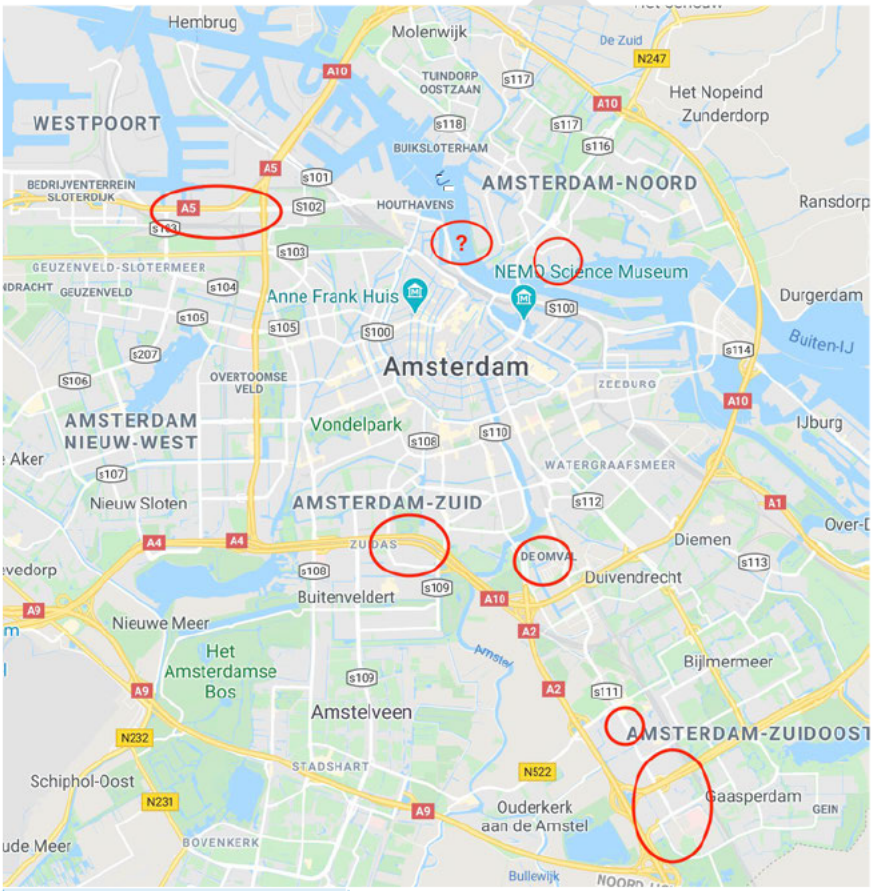
6 Shortlist

De Shortlist bestaat uit 7 locaties. Deze zijn evenals de longlist locaties weergegeven in de Excel sheets. Deze locaties gaan wij verder verdiepen in de periode september – oktober 2020.

Met opmerkingen [DN46]: Waar bestaat het verder verdiepen uit? Plan van aanpak. Wie spreken etc?

Met opmerkingen [FF47]: Aangeven wat er dan met wie moet worden uitgezocht. Refereren aan de uitgebreide wegingstabel.

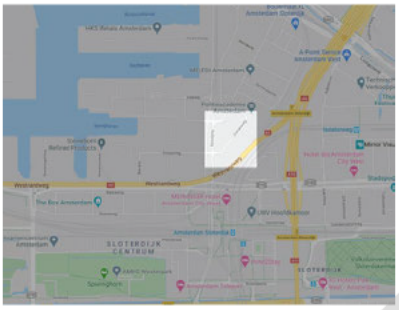
Met opmerkingen [FF48]: Ter bespreking: heeft PMB een fingerspitzengefuhl waar de meeste muziek in zit van de shortlist? En wat is bij OOV de favoriet vooralsnog. HWat Wat vindt Prgramma Binnenstad?



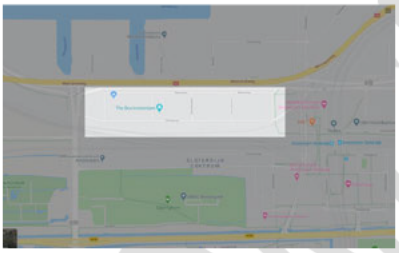
Afbeelding: Overzicht shortlist locaties

Met opmerkingen [DN49]: Is het mogelijk om bij het kaartje een legenda te doen?

Sloterdijk 2 Noord + Sloterdijk 2 Zuid



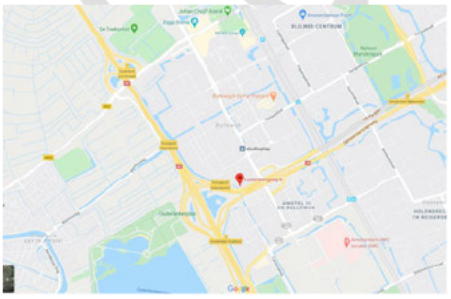






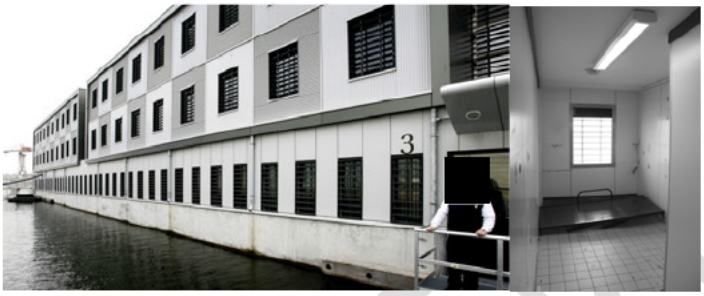
Zuidoost: Amstel 3

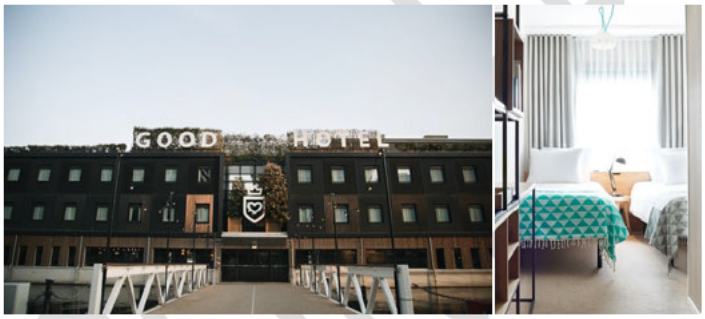
Een te verwerven locatie: bijvoorbeeld Luttenbergweg 8





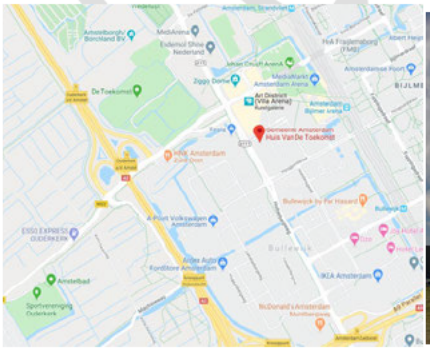
Waterlocatie: detentieboot





Gemeentelijk Vastgoed

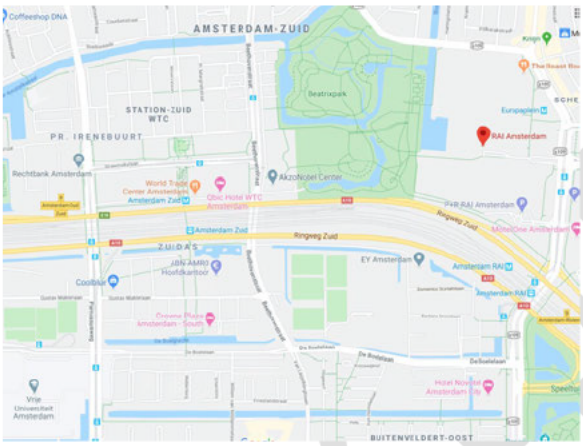
Arena Poort; Entree 200





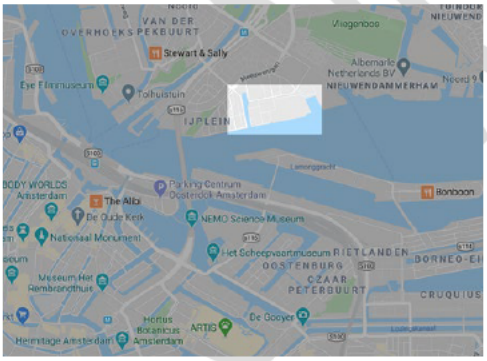
Zuid

Zuidas/Rai locatie



Noord

Hamerkwartier





7 Vervolgproces en planning

Afhankelijke van de locatie specifieke situatie zoals grondeigendom, nieuwbouw of transformatie van een bestaand pand, en de vorm van uitgifte/aanbesteding kan er wat betreft de doorlooptijden en de planning een aantal varianten worden onderscheiden. Deze zijn als verschillende scenario's uitgewerkt.

De doorlooptijd start nadat de definitieve keuze voor een locatie is genomen. Van locatiekeuze tot ingebruikname variëren de doorlooptijden van
-bijna vier jaar voor een transformatie locatie in eigendom van de gemeente, zonder bezwaar en beroep
-tot 10 jaar voor een locatie waar een onteigeningsprocedure nodig is en het risico op een bezwaar- en beroepsprocedure wordt meegenomen.
-Voor een nieuwbouw locatie is de doorlooptijd ruim 5 jaar tot ingebruikname.
De aankoop van een boot en een locatie op het water lijkt wat betreft de doorlooptijd gunstig te zijn (als in ... jaar) maar deze moet nog nader worden uitgewerkt.

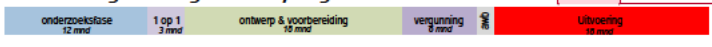
Als er in het najaar va 2020 (Q4) een definitief besluit wordt genomen over de locatie(s), kan de exploitatie afhankelijk van de locatie, op basis van deze scenario's op zijn vroegst van start gaan in de zomer van 2024 maar waarschijnlijker in 2025. Als de bezwaar- en beroepsprocedures worden ~~meegenomen~~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

Zoals hierboven beschreven is er onderscheid gemaakt in nieuwbouw-, transformatie- en waterlocaties. In het onderstaand overzicht staat een korte beschrijving van de doorlooptijden van de negen verschillende scenario's.

Doorlooptijden per scenario

Nieuwbouw

1a: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een tender



Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden via een tender wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van dit scenario bedraagt 57 maanden.

1b: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een 1 op 1 uitgifte

Met opmerkingen [DN50]: Zijn de 4 hieronder dan de 4 scenario's?

Met opmerkingen [DN51]: Hier ergens een zin dat inde volgende paragraaf ene toelichting staat op wat er moet gebeuren binnen die jaren.

Met opmerkingen [FF52]: BM zal uiteraard niet verheugd zijn te vernemen dat het minimaal 4 jaar duurt voordat een alternatief is gerealiseerd.

Moeten goed uitleggen waarom een tijdelijke locatie niet heel veel sneller is, en waarom dit geen realistische optie is (instructie Pierre: een tijdelijke optie kost ook veel tijd en geld, terwijl we een permanente plek moeten realiseren. We gaan geen tijdelijke optie realiseren en daar nu dus ook niet actief op zoeken)

Met opmerkingen [FF53]: Wat bedoel je daar precies mee? Dat je gaat wachten totdat die procedure is afgerond?

Met opmerkingen [FF54]: Moet het per se zo zijn dat uit de verdieping/ politiek bestuurlijke besluitvorming resulteert dat er 1 locatie is gekozen? Of is ook voorstelbaar dat er nog 2 goede zijn overgebleven en daarmee de boer op wordt gegaan? Dat laatste heeft niet mijn voorkeur uiteraard...

Met opmerkingen [DN55]: 9? Ik zie hierboven maar 4 scenario's.

Met opmerkingen [FF56]: begrip definieren

Met opmerkingen [FF57]: zie volgende paragraaf voor toelichting wat er gebeurt in die onderzoeksfase

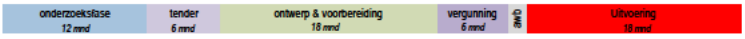
toevoegen in rapport waarom niet realistisch is te denken dat de totale doorlooptijd significant ingekort kan worden?

Ik mis hier de verduidelijking wie wat doet: gemeente resp ontwikkelaar/exploitant

Met opmerkingen [DN58]: Ik zou starten met de toelichting op de fases. Als je weet wat het inhoudt dan lees je daarna deze overzichtjes ook makkelijker.

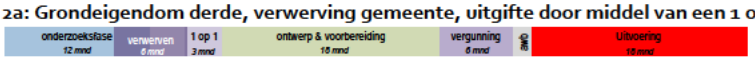
Met opmerkingen [FF59]: Voor het tender traject ziet ik geen apart tijdsblok, klopt dat?

CONCEPT



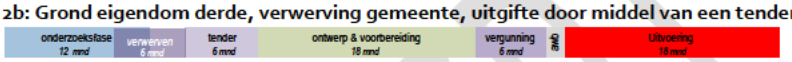
Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden via een 1 op1 uitgifte wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van het scenario bedraagt 60 maanden.

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

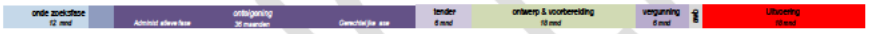


Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 60 maanden.

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

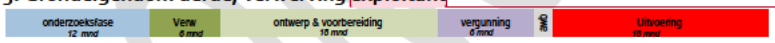


Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 63 maanden



Indien de verwerving niet minnelijk kan maar door middel van een onteigeningprocedure gebeurt, beslaat de totale doorlooptijd 36 maande meer.

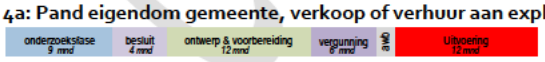
3: Grondeigendom derde, verwerving exploitant



Voor een locatie waarbij het grondeigendom van een derde is en deze door de toekomstige exploitant wordt verworven wordt met een doorlooptijd van 60 maanden rekening gehouden. Als de toekomstige exploitant de grond al in bezit heeft zou de doorlooptijd met 12 maanden verkort kunnen worden.

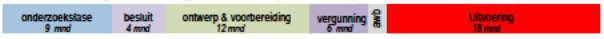
Transformatie

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



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

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



Met opmerkingen [FF60]: 36 maanden voor een onteigeningsprocedure doorlopen, maar zonder bezwaar en beroep meegenomen. Bedoel je dat?

Met opmerkingen [FF61]: Algemene opmerking die geldt voor deze hele parafgraaf: Onderscheid ontwikkelaar en exploitant. Je bedoelt hier ontwikkelaar (die mogelijk in een consortium met door hem beoogde nieuwe exploitanten optrekt)

CONCEPT

Het scenario dat gemeente een pand in eigendom heeft en de grond aan de toekomstige exploitant verkoopt 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



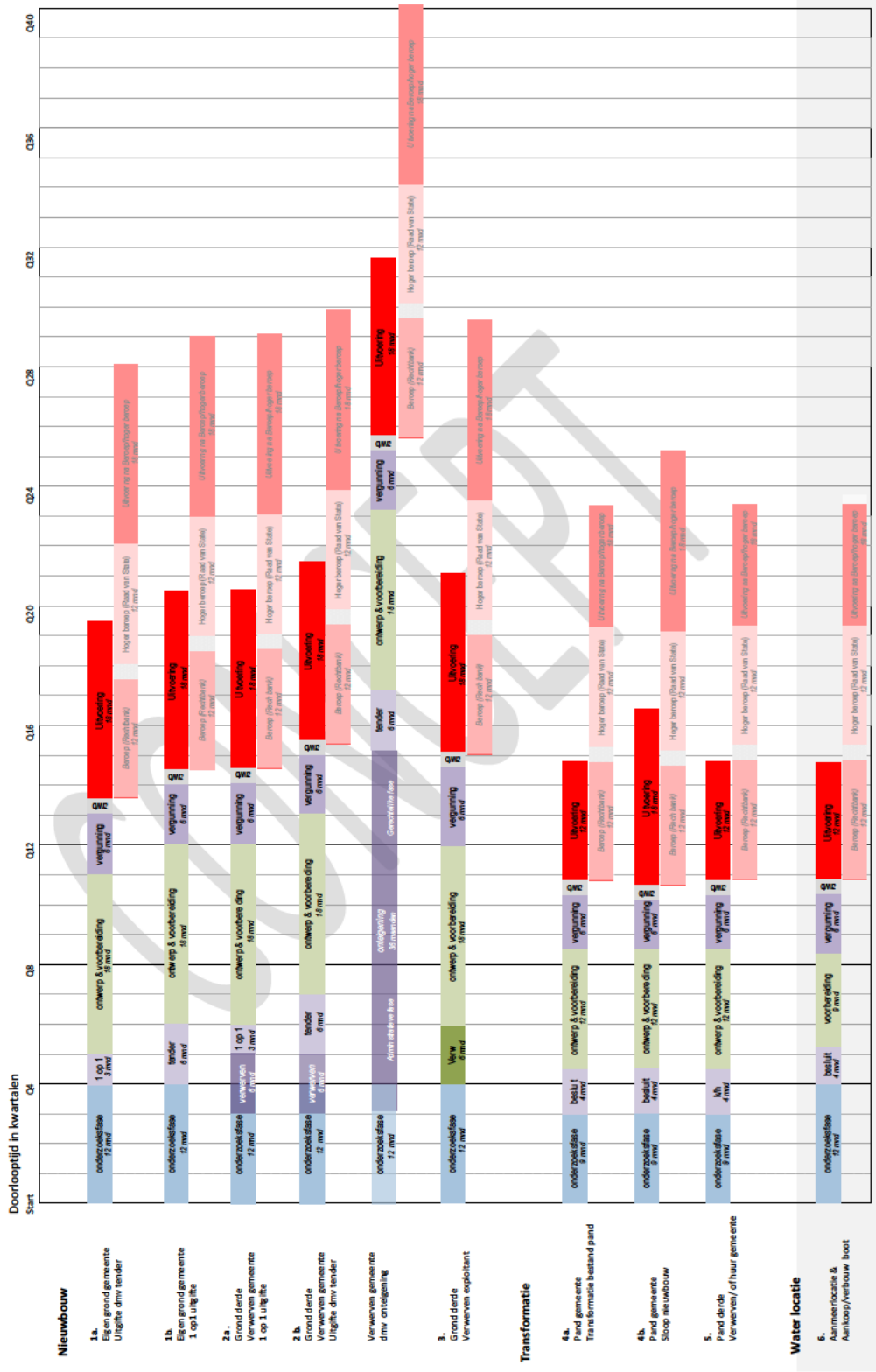
De aankoop van een boot en het zowel juridisch als technisch gereed maken van een aanmeerlocatie, neemt ongeveer 43 maanden in beslag. Dit is wel afhankelijk van de tijd die nodig is om de boot geschikt te maken voor de nieuwe functie.

Met opmerkingen [FF62]: De tabel hieronder kon ik niet op mijn laptop scherm in beeld krijgen helaas/

Wellicht handiger eerst overzcht tabel en daarna pas deze losse stikjes

CONCEPT

Doorlooptijden van de verschillende scenario's



Uitgangspunten en doorlooptijden
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 nodig zijn voor de omgevingsvergunning en 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/gunning
Afhankelijk van de wijzen van aanbesteding en gunning wordt hier 3 maanden of 6 maanden voor genomen.

Ontwerp- en voorbereidingsfase
Voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van de ontwikkelaar/exploitant wordt een standaard van 18 maanden voor een nieuwbouwlocatie en 12 maanden voor een transformatielocatie genomen. Dit omvat de opdracht voor aanbesteden adviseurs (3 maanden), het ontwerptraject (6 tot 12 maanden) en de opdracht voor 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 drie maanden genomen.

Planologisch juridisch
Vergunning om de bestemming van een locatie te wijzigen en gaan wij uit van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van 26 weken. Naast de minimale doorlooptijden van de procedures zijn er ook varianten met bezwaar beroep en hoger beroep opgenomen, hiervoor is een standaard termijn van 2 jaar opgenomen deze kan echter veel langer duren.

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 en een korter uitvoeringsfase vragen (indicatie?).

Versnelling en risico's
In de bovenstaande planning is uitgegaan van realistische doorlooptijden en zijn de verschillende fasen en activiteiten opeenvolgend gepland. Om te versnellen is het mogelijk om een fase vooruitlopend te starten of activiteiten parallel te laten verlopen. De mogelijkheden hiervoor zijn sterk afhankelijk van de gekozen locatie en situatie.

Met opmerkingen [FF63]: Over dit onderwerp is nog wat meer informatie nodig.
We hadden afgesproken meen ik dat bij het overzicht van de verschillende ontwikkel-situaties ook indicatie zou komen wanneer we tegen aanbesteding zouden kunnen lopen (opmerking Pels Rijcken: of het nu aanbestedingsrecht is of niet, als je als gemeente met een pakket eisen komt moet je altijd kijken of je daarmee niet opdrachtgever bent en iets moet met transparante inschrijving op project).

Met opmerkingen [DN64]: Waarom staat hier niet gewoon 6 maanden?

Met opmerkingen [FF65]: Waar is dat opgenomen? In die tabel die ik niet kan lezen?

Met opmerkingen [FF66]: Kun je wel nu zeggen: Het best voorstelbare is dat de fases x en y parallel lopen; daarmee zou je … maanden kunnen versnellen

CONCEPT

Het vooruitlopen starten met fasen vergroot 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.

Uitgifte en aanbesteding

Door onderhands aan te besteden en 1 op 1 gronduitgifte kunnen de doorlooptijden verkort worden. Dit moet dan echter wel juridische ~~wel~~ mogelijk zijn.

Met opmerkingen [FF67]: Kader schetsen. Ter bespreking

Planologisch juridisch

De kans op bezwaar, beroep en hoger beroep is zeer groot, dit betekent zoals eerder geschetst dat er bij elk scenario rekening moet worden gehouden met een verlenging van de vergunningsprocedure van ruim twee jaar. Doormiddel van de coördinatieregeling WRO kan de planologisch juridisch procedure worden verkort en wordt de beroeps termijn ook drastisch 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 onder de kruimelgevallen regeling waardoor de proceduretijd van de omgevingsvergunning verkort wordt met circa .. maanden.

Met opmerkingen [FF68]: Tenminste, als je het scenario hebt waarbij de ontwikkelaar wacht totdat besluit formele rechtskracht heeft (uitgeprocedeerd).

CONCEPT

BIJLAGE

Naamgeving: Prostitutiehotel
Tijdens locatiestudie is gestuit op weerstand tegen het gebruik van de extensie 'hotel', in Prostitutiehotel. Deze 'weerstand' komt vanuit;

- Team Overnachtingenbeleid Amsterdam
- Hotelbranche (KHN)
- Sekswerkers

Alternatieve naamgeving (suggesties):

- Seksinrichting (officiële naamgeving in bestemmingsplannen)
- Prostitutiehuis
- Amsterdam Bordeel
- Concentratie prostitutiewerkplekken
- Erotisch verzamelgebouw
- Huis van de Erotiek/House of Pleasure
- Overige: Kiss & Ride Factory, Red light Box, Hall, Factory of Club, Wallenhuis, Erotische/prostitutie hotspot, Lusthof,

CONCEPT

BIJLAGE

Programma

Bij een prostitutiehotel gaat het om: kamers per uur en inpandige ramen; het erotisch centrum bevat daarnaast voorzieningen zoals een seksclub , sekstheater en horeca

De basis: uurhotel & inpandige ramen

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Er zijn twee soorten werkplekken: voor 'face-to-face' werving, en voor werven via internet. De face-to-face werving gebeurt door sekswerkers die in de deuropening van een kamer of een raam zitten. Dit lijkt op de huidige raamprostitutie in Amsterdam, maar de toegankelijkheid tot de prostitutie-zone beperkt wordt doordat je via een entree de inpandige zone (met sekswerkers in de deuropeningen) of een afgesloten hof binnenkomt. Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid vanuit een hotelkamer klanten te werven via het internet. Er zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. Zij kunnen van beide manieren van werven gebruik maken. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden. Voor de louter 'kijktoerist' is het betreden van het gebouw een forse drempel in vergelijking met raambordelen die aan de openbare weg grenzen.

Prostitutiehotel

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Dit hotel is exclusief ingericht voor sekswerk en richt zich op de vraag-gerichte klant, met slechts zeer kleinschalige horeca. Door de afwezigheid van intensieve horeca richt dit type werkplek zich niet op de 'beschikbaar aanbod- klant'. Op de begane grond zorgt een kleine bistro voor enige levendigheid. Het hotel is zeer ruimtelijk ingericht, met heldere zichtlijnen en kwalitatief hoogwaardig interieur. Openheid staat centraal: er zijn geen smalle, donkere, doodlopende gangen. Elke verdieping bestaat uit een grote plaza waardoor er een goede oriëntatie en overzicht is en ook sociale controle. Alle kamers grenzen direct aan deze plaza die gelijkmatige en toch intiem verlicht is. De kamers zelf zijn ruim en licht, mede door de ramen aan de buitenkant van het gebouw. Op de bovenste verdieping zorgt een groot glazen dak voor veel daglicht of uitzicht op een sterrenhemel. Door het ruimtelijke ontwerp en intensief beheer van de ruimte én de kamers wordt een norm gesteld waaraan bezoekers zich onbewust conformeren; criminaliteit en overlast worden op deze manier (deels) voorkomen.

Functies

CONCEPT

- 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen). 15m2 inclusief waskamer en wc
  we gaan uit van dezelfde m2 kamers voor sekswerk en uur sekswerker, voor flexibiliteit markt
- op elke prostitutieverdieping een Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2 (incl. keukentje)
- een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie
- 1 kantoorruimte per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
- kantoorruimte beveiliging
- horeca
  - Kleinschalige bistro: drank/eetgelegenheid voor maximaal 50 personen, sluitingstijd minimaal aansluiten aan horeca, maar mogelijk ook ruimer, afhankelijk van regels voor betreffende gebied. NB gescheiden toegang voor horeca en sekswerkplekken
    Referentie omvang: Coffee Company Waterloopplein

Erotisch Centrum

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
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 (zie hierna criterium d over verschillende soorten bezoekers).
Deze variant is vergelijkbaar met het Laufhaus in Keulen. Het Laufhaus in Keulen heeft naast de inpandige 'ramen' veel andere functies. Op de bovenste verdieping bevindt zich een **seksclub** (bordeel). Verder telt het gebouw een **nachtclub, restaurant, schoonheidscentrum, boetiek, zonnestudio** en een paar **bistro's**. Dit eerste 'hoogbouw-bordeel' in Europa werd door het stadsbestuur geïnitieerd om de prostitutie te bundelen en te kunnen controleren en is in de jaren '70 geopend. In Den Haag wordt bij de nieuwe locatie van de raambordelen ook gekeken naar het toevoegen van een **Bed & Breakfast** om sekswerkers te faciliteren die ver weg wonen.

Functionele criteria
- Primair komt bezoeker voor aantrekkelijke mix van functies
- Secundair is het bezoek van een sekswerker: het gaat, naast de vraag-gerichte klant, om de beschikbaar aanbod-klant ('de feesttoerist'). NB de 'kijktoerist' is niet gewenst
- Functies zijn met name gericht op de bezoeker, maar deels ook op de sekswerker

Uitwerking - grote lijnen
- Grote diversiteit aan functies
- Veel functies die gericht zijn op 'feest'
- Coffeeshops hebben we eerder uitgesloten; we willen de Wallen niet kopiëren met gepaard gaande overlast

CONCEPT

Functies minimaal

- 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), kamers minimaal 15 m2, inclusief wc en wasruimte
- Op elke prostitutieverdieping een huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2;
- een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie
- 1 kantoorruimte (20 m2) per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
- kantoorruimte beveiliging (20 m2)
- horeca
    - 2 grote cafés
      Referentie omvang totaal van cafés: Heren van Amstel
    - 1 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.
      Referentie omvang: Minimaal Coffee Company Waterloopplein

Erotisch Centrum en aanvullende voorzieningen
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.

Voor wat betreft detailhandel geldt:
Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

Bezoekersstromen

Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat het prostitutiehotel of erotisch centrum een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wallen loopt opvangt.

CONCEPT

CONCEPT