Gemeente
Amsterdam

Vervolg Team GO

Locatie-/haalbaarheidsonderzoek prostitutiehotel/erotisch centrum

[redacted]

Projectmanagementbureau

Voor Team GO dd 8 juli 2020

Bespreking met Team GO

Terugblik 8 april: ontwikkelen prostitutiehotel (PH) of erotisch centrum (EC) op of buiten de Wallen. Gemeentebrede opgave. Quick scan: 14 kansrijke locaties

Inmiddels: Breed politiek draagvlak om locaties en haalbaarheid te verkennen; opdracht aan PMB. Parallel daaraan marktverkenning.

Bestuurlijke wens voor snelheid (2021 open)

***Vragen aan Team GO**:*

- *Hoe kunnen wij samen met GO komen tot 4 à 5 kansrijke locaties in de stad om deze te kunnen toetsen op haalbaarheid en een afwegingskader samen te stellen?*
- *Hoe kunnen wij antwoord geven op de vraag om op zeer korte termijn te openen?*
- *Welke belemmeringen en risico's ziet GO?*
- *Welke suggesties doet GO voor het proces?*

Inhoud presentatie

- Plan van aanpak op hoofdlijnen
- Programma:
  - PH of EC?
  - Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie
  - Nieuwbouw of bestaand pand
- Locaties: van longlist naar shortlist
- Risico's en aandachtspunten
- Vervolgstappen met / vragen aan GO
- Afronding en rondvraag

Plan van aanpak

- **Doelen, uitgangspunten en randvoorwaarden aanscherpen**

Voor welke sekswerkers, wie van de klanten wil je naar de nieuwe plek hebben, waaraan moet locatie voldoen?
Relatie met aantal werkplekken Wallen, programma en afmetingen PH en EC.

- **Locaties gebiedsontwikkeling én zoekfunctie panden GV**

Van longlist 14 kansrijke locaties (groen en oranje) naar 4 à 5 nader te onderzoeken locaties

- **Inpassing**: Volumestudie, inspiratie gebouw

- **Haalbaarheid** (ruimtelijk, economisch, sociaal, financieel) -> afwegingskader

Twee sporenbeleid

- 1. Korte termijn: eind 2021 open.

Betekent: kavel snel beschikbaar, versnelling procedures, evt. tijdelijke nieuwbouw of verbouwing bestaand pand
(locaties /panden: …..?)

- 2. Langere termijn (uiterlijk 2025 operationeel)

Kavel beschikbaar 2020-2023, meer tijd voor planvorming en procedures (7 kansrijke locaties in de quick scan, plus panden)

Marktconsultatie

Opdracht van OOV aan SITE Urban Development:

- welke kansen en belemmeringen ziet de markt m.b.t. de twee varianten?
- in hoeverre zijn investeerders, ontwikkelaars en exploitanten geïnteresseerd zijn om deze functie vorm te geven op een gewenste locatie?

September 2020 gereed

Programma: PH of EC ?
(Nb raad wil dit overlaten aan de markt)

Beide: 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), inclusief waskamer en wc, gezamenlijke huiskamer voor de sekswerkers, werkruimte zorgverleners, kantoor exploitant en beveiliging.

- **PH**
  - vraag-gerichte klant (komt voor seksuele dienstverlening en niet voor Wallensfeer)
  - Hotelkamers + kleinschalige horeca (max 50 personen)
- **EC**
  - beschikbaar-aanbod klant ("feesttoerist")
  - mix van functies : hotelkamers + ander erotisch entertainment (sekstheaters, bars) en uitgebreide horeca

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie

- niet afgelegen
- niet uit de stad verdrijven; zoveel mogelijk ingebed in het centrale stedelijke weefsel (niet weggestopt op een industrieterrein, wel ver genoeg van de drukbezochte uitgaansgebieden in Amsterdam).
- overlast voor de omgeving beperken
- goed bereikbaar voor sekswerkers en klanten in ieder geval met OV (vb langs NZ-lijn). Daarnaast goed bereikbaar voor gemeentelijke toezichthouders, politie, zorgpartners en hulpdiensten.
- Streven: binnen termijn van 5 jaar operationeel
- hoge (verblijfs)kwaliteit
- redelijke huurprijzen voor de werkplekken
- toegang voor mindervaliden etcetera.

Nieuwbouw of bestaand pand

Mogelijk 3 soorten panden als optie voor een prostitutiehotel of erotisch centrum:

1. Tijdelijk of definitief gebouw neerzetten in één van de 'kansrijke gebieden'

2. Commercieel gemeentelijk vastgoed (geen mv) dat voldoet aan de criteria en vrij staat of binnen gewenste periode (binnen maximaal 5 jaar operationeel)

3. Vastgoed van derden dat nog niet in bezit is van de gemeente maar voldoet aan de criteria. Dit vastgoed zou de gemeente kunnen verwerven.

Van longlist naar shortlist locaties

- Kansrijk op zeer korte termijn ic per direct beschikbaar…….?

- Kansrijk binnen een termijn van **5 jaar =>** 7 locaties (quick scan)
  - Sloterdijk Zuid
  - De Nieuwe Kern
  - Zuidas/RAI
  - Hamerkwartier
  - Amstel III
  - Sloterdijk West
  - Waterlocatie, vb noordelijke IJ-oevers

- Toevoegen n.a.v. GO 8 april: Sloterdijk Centrum en ……..?

- Zoekopdracht bestaand gemeentelijk vastgoed, of verwerven

- => naar 4 / 5 locaties

Risico's en aandachtspunten

- Breed politiek draagvlak, hoge verwachtingen. Oog houden voor de relatie met de situatie op de Wallen, welk probleem lossen we op, voor wie is deze voorziening.
- Hoge tijdsdruk. Streven: nieuwe voorziening eind volgend jaar operationeel, evt nog 2e spoor binnen 5 jaar operationeel; rekening houdend met projectvoorbereidingstijd, bestemmingsplanprocedures, vergunningstermijnen, participatietraject, bestuurlijke besluitvorming en bouwtijd.
- Eind 2020 afwegingskader: alleen mogelijk met de inzet van alle betrokkenen van de gemeentelijke organisatie, transparant delen van de informatie. Gevoelige functie die veel weerstand oproept. Een integrale aanpak (G&O, OOV, R&D, omgevingsmanagement, sociaal) is nodig
- De variant erotisch centrum is veelomvattender, gevoeliger en daarom lastiger te realiseren.
- De marktconsultatie zal uitwijzen in hoeverre exploitanten gevonden kunnen worden om deze functie vorm te geven op een gewenste locatie.

Vervolgstappen met / vragen aan GO

- Zijn er (evt. tijdelijke) locaties per direct beschikbaar?
- Gebiedsmanagers kansrijke locaties spreken op aangeven ambtelijk opdrachtgever => shortlist 4 / 5 locaties
- Betrekken mogelijke panden vanuit GV in gebieden (t.b.v. verwerving)
- Informeren wethouder RO/Grond, gemeentebrede opgave
- Resultaten marktverkenning erbij betrekken
- Bestemmingsplananalyse (R&D), omgevingsmanagement volgt later
- Volumestudie en inpassing in kansrijke gebieden (globaal)
- Financiële analyse

Vervolg na de zomer

- Volumestudie en impressie PH en EC
- Bevindingen marktconsultatie
- Svz locaties n.a.v. gesprekken met gebiedsmanagers en GV

Afsluiting en rondvraag