Gemeente Amsterdam

Locatieonderzoek prostitutiehotel/erotisch centrum

Aan	Team Gebiedsontwikkeling
Van	[redacted] (PMB namens OOV)
Kopie aan	-
Datum	09 september 2020

Doel bespreking (informatief, adviserend, ter accordering, e.d.) :
Presentatie concept short-list nader te onderzoeken locaties voor een prostitutiehotel/erotisch centrum.
Directeur OOV merkt op dat de Gemeente geen grondpositie heeft op deze locaties (excl. Schinkelkwartier) en vraagt Team GO nogmaals een extra ronde naar locaties met grondpositie te kijken. De volgende vragen worden geagendeerd:

- Welk stadium van gebiedsontwikkeling wordt door GO als showstopper voor deze bestuurlijke wens gezien?
- Welke locaties met gemeentelijke grondpositie zijn er? (vraag om kaart per gebied)
- Zijn er kavels met of zonder bebouwing van footprint 1.000 m2? Waar minimaal 3.000m2 bvo zou kunnen

Met opmerkingen [FF1]: Waarbij je de bestuurlijke context natuurlijk meegeeft dat het niet te snel als showstopper mag gezien

Met opmerkingen [FF2]: Check even hoeveel bvo we voor PH resp EC hadden

Daarnaast stellen we voor Team GO een rol te geven bij de beoordeling van de potentiele locaties (30 september 2020).

Gevraagd advies aan Team Gebiedsontwikkeling en ter accordering door opdrachtgever:
(zie doel bespreking)

Korte toelichting /achtergrond / opdracht:
Op 8 april en 8 juli van dit jaar zijn OOV, R&D en PMB bij Team GO geweest met de uitkomsten van de quick-scan naar mogelijke locaties voor een prostitutiehotel of erotisch centrum, als onderdeel van de aanpak van de overlast op de Wallen.

Het Projectmanagementbureau (PMB) van de gemeente Amsterdam voert een verdieping van het locatieonderzoek uit in opdracht van OOV. In een in april uitgevoerde quick-scan door Ruimte en Duurzaamheid (R&D) zijn 14 locaties/gebieden (de zg. "longlist") als nader uit te werken kansrijke locaties gedefinieerd. Deze locaties zijn in de periode juni – september 2020 nader onderzocht in samenwerking met Team Gebiedsontwikkeling (GO) en vervolgens indien als kansrijk aangemerkt door GO op een shortlist geplaatst. Daarnaast heeft Gemeentelijk Vastgoed gezocht naar panden van minimaal 3.000 m2 BVO die in de buurt van ~~(TOCH NIET AAN OVHALTE?)aan~~ een OV-halte

liggen. Hier is één pand uitgekomen dat ~~die~~ aan de criteria voldoet. Aan Overnachtingsbeleid is gevraagd naar hotels die in aanmerking zouden kunnen komen voor omvorming tot prostitutiehotel of erotisch centrum. Hier zijn géén panden uitgekomen.

Locaties
Na gesprekken met Gebiedsontwikkeling, Gemeentelijk Vastgoed en Hotelbeleid zijn de volgende 8 locaties gekomen die op de concept "shortlist" staan.

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

Behalve het ene pand van gemeentelijk Vastgoed zijn dit locaties/kavels waar de gemeente geen grondpositie heeft. Dit maakt ontwikkeling in beginsel complexer en langduriger omdat gemeente dan afhankelijk is van de eigenaar van de grond en moet verwerven. Tenzij de gemeente een marktpartij aan die eigenaar kan koppelen. Eén van de locaties op de shortlist betreft een pand dat door een geïnteresseerde projectontwikkelaar is gekocht, die daar mogelijk een prostitutiehotel of erotisch centrum wil ontwikkelen. Tenslotte is een tot hotel om te vormen boot beschikbaar. Echter deze optie is alleen in combinatie met een waterkavel haalbaar. Het verkrijgen van een waterkavel is onderdeel van een ingewikkeld proces, waarbij de haalbaarheid klein wordt geacht (nog in onderzoek).

In opdracht van OOV wordt Team GO begin september door PMB opnieuw benaderd met de vraag om ook kavels te leveren waar de gemeente wél grondpositie heeft. Mogelijk zit hier een andere bestemming op, maar dat is voor nu geen reden om niet op concept shortlist te plaatsen; dat soort afwegingen komen later~~onderdeel van de weging~~.

Daarnaast vraagt OOV om kavels, mét en zonder grondpositie, waar een footprint van ~~Ook noemen de~~ 1.000m2 ~~footprint~~op gerealiseerd kan worden (gebouw ~~(waar~~ minimaal 3.000m2 bvo ~~kan~~)
~~Het gaat om mét en zonder grondpositie~~
~~Benadrukken: niet te snel iets afschieten, dat is voor later.~~ Vergevorderde planvorming mag niet ~~per sek~~ showstopper zijn, tenzij zo vergevorderind dat er sprake is van een ~~. Criterium moet zijn dat je al ongeveer in~~ voorontwerp bestemmingsplan~~zit~~. Of dat er anders~~s~~zins een besluit is genomen dat niet zonder enorme met name financiële belangen kan worden teruggedraaid dan wel.

~~Als~~ er ~~echt~~ al contracten zijn getekend. ~~dan ligt het anders natuurlijk, dan zit je al snel aan shwostopper~~

Parallel aan het onderzoek van PMB voert een extern bureau een marktverkenning uit (eind september gereed), waarbij duidelijk zal worden in hoeverre er partijen zijn die willen ontwikkelen en partijen die willen exploiteren, gelet op de randvoorwaarden die de gemeente stelt.

Het proces van het locatieonderzoek van PMB is als volgt:

Fase 1 (juni – september 2020) afsluiting "van longlist naar shortlist"
- Medio september overleg BM

Fase 2 (september – november 2020) verdiepingsslag concept shortlist + afweging
- Beoordeling en afweging in sessie met GO (30 september), Programma Binnenstad, stadsdelen

Fase 3 (december2020 –voorjaar/ 1e halfjaar 2021) dialoogfase
- Dialoogfase met de markt.

Fase 4 (1e halfjaar 2021) definitief afwegingsmatrix
- Na de dialoogronde wordt toegewerkt naar de definitieve afwegingsmatrix ter bestuurlijke besluitvorming door het college (en vervolgens de raad).

Financieel (dekking?):
Het gaat om een onderzoek, er is nog geen investering (krediet) mee gemoeid. De proceskosten voor het onderzoek (inzet PMB en R&D) worden gedekt door OOV

Interne/externe afstemming inclusief resultaat (wie is geraadpleegd met welke uitslag):
Long-list quick scan R&D besproken in Team GO (8 april en 8 juli 2020), n.a.v. uitkomsten Team GO is gesproken met:
- Ambtelijk opdrachtgever Zuidoost
- Projectmanager Amstel III
- Projectmanagers Sloterdijk 2 Zuid en Noord
- Projectmanager Sloterdijk Centrum
- Projectmanager RAI
- Gemeentelijk Vastgoed -> zoekopdracht panden
- Overnachtingsbeleid (hotel)
- Projectontwikkelaar locatie Hamerkwartier
- Detentieboot + beleidsadviseur Water

Hieruit is bijgevoegde concept short-list gekomen met 8 nader te onderzoeken locaties. OOV vraagt hier echter nogmaals met Team GO naar te kijken i.v.m. het gebrek aan grondpositie op de short-list so far.

Risico's of aandachtspunten:

- Medio september wordt Burgemeester geïnformeerd.
- Er is breed politiek draagvlak en dat betekent dat de verwachtingen hoog zijn. Het locatieonderzoek heeft als doel te voorzien in een mogelijke locatie voor nieuwe werkplekken voor sekswerkers ~~en zal in relatie met de situatie op de Wallen moeten worden bekeken~~.
- Een goed afwegingskader kan alleen gemaakt worden als de informatie over de locaties open wordt gedeeld binnen het project. Het is een gevoelige functie die veel weerstand zal oproepen. Een integrale aanpak (G&O, OOV, R&D, omgevingsmanagement, sociaal) is nodig. In deze fase is inzet op zo breed mogelijke lijst. Later gaan we de diepte in

Met opmerkingen [FF3]: Dat hoef je toch met GO te bespreken