# MARKTVERKENNING ALTERNATIEF PROSTITUTIE

GEMEENTE AMSTERDAM, AUGUSTUS 2020

# OPDRACHT

- Informele marktverkenning naar bereidheid partijen om te investeren\exploiteren

- Beoordeling van gemeentelijke scenario’s

Op overlast wallen\verbetering positie sekswerkers\tegengaan misstanden\snelheid

- Werkwijze: ca 25 gesprekken met beleggers\ particuliere investeerders\ontwikkelaars\ Partijen in hotels\retail\corporaties\ banken\maatschappelijke partijen.

- Stand: 22 gesprekken gevoerd, nog ca 5 te gaan

Rapportage gereed per 1\9

# STAND VAN ZAKEN

- Grote bereidheid tot voeren gesprekken
- Gewoonlijk goed voorbereid
- Betrokkenheid bij het thema, maar ook bij Amsterdam
- Benadering\opinies\opvattingen lopen ver uiteen

- Ca 30 partijen uitgenodigd
- 22 gesprekken gevoerd, mooi gespreid, banken ontbreken nog
- Nog ca 5 te gaan

- Rapportage gereed 1 september

# GLOBALE GESPREKSAGENDA

- Marktconsultatie: zijn er partijen die willen ontwikkelen en partijen die willen exploiteren gelet op de randvoorwaarden, die de gemeente stelt

**Basismateriaal: korte notitie met context opdracht in breder kader.**

- interesse bij marktpartijen peilen: wat vindt u van het idee en de aanleiding?
- bijbehorende randvoorwaarden
- Beoordeling scenario's
- Welke partijen? Hoe aanbesteden\verder brengen?
- verhouding ontwikkelaar, investeerder, exploitant (en gemeente)

# ORIENTATIEFASE

Partijen zullen hun vingers hieraan niet willen branden

Zoek ook buiten vastgoedwereld

Vreemd initiatief na 20 jaar terugbrengen van aantal ramen

Vergelijkbare initiatieven in oa Utrecht\ den Haag

Utrecht heeft grote moeite met vinden van juiste wijze van aanbesteden

# ORIENTATIEGESPREKKEN GEMEENTE

- Project1012
  - Vastgoedpartijen zijn zelf exploitant of andere exploitant. Grote diversiteit in exploitanten (grootste op de Wallen heeft 60 ramen)
  - Huidige bordeelhouders zitten goed op de Wallen. Verschil in huren per locatie.
  - Exacte waarde van een raambordeel niet altijd duidelijk
  - Gemeente heeft 37 ramen aangekocht
  - In de raamprostitutie lijkt minder mensenhandel, maar blijft hier altijd verbonden
  - Huidige exploitanten kunnen bezwaar maken tegen nieuwe locatie (nadeel compensatie)
  - Is de exploitant de sleutel op alternatieve locatie?

- Team Locatieonderzoek
  - Snelheid gewenst vanuit de Burgemeester (”eind 2021 openen zou goed zijn”)
  - Lijst met potentiële locaties: verder onderzoek + panden zoeken
  - Nieuwbouw, bestaand gebouw en tijdelijke bouw zijn opties
  - Eigendom gemeente zonder aanbesteding verhuren? (Pierre van Rossum)
  - Opdracht MOKE architecten om alternatieve locatie beeldend te maken

# ORIENTATIEGESPREKKEN MARKT

- Uit financiele wereld
  - Marktpartijen zullen hun handen hieraan niet willen branden (zeker institutionele beleggers)
  - Grote argwaan voor risico's in het traject: bestemmingswijziging, vergunningverlening
  - Evt. mogelijkheid in 'distressed vastgoed'
  - Probleem van geen financiering bij banken. Mogelijkheid voor label 'maatschappelijk verantwoord' en gemeente garant/lening BNG?

- Uit retailexploitatiewereld
  - Animo vanuit (private) beleggers voor nieuwe locatie is verwacht
  - Voorwaarden: enige locatie, bestemmingstechnisch geregeld, goed beveiligd, netjes geregeld, legaal
  - Buiten vastgoed denken: exploitanten gokhallen, grote horecaboeren, strippanden (vb Middenweg). Ook mogelijk investeren, maar gaan niet vooraf in gesprek: "ga het als gemeente eerst maar neerzetten en regelen, dan kunnen ze ja of nee zeggen"

# NIEUWE ZANDPAD UTRECHT

- In 2013 sluiting Zandpad (verdenkingen mensenhandel en uitbuiting). Drie tenders zonde succes, vernieuwde aanpak met openbare aanbesteding
  - Tender 1: (Beleids)kader aangescherpt en als randvoorwaarde meegegeven aan de tender. De tender leverde geen inschrijvingen op.
  - Tender 2: Wel een potentiële kandidaat, maar kwam niet door Bibob-procedure.
  - Tender 3: Twee potentiële kandidaten, maar haakten uiteindelijk af omdat zij de risico's te groot vonden.

Lessons learned

- Openbaar aanbesteden
- Geen monopolie: gemeentelijke eis dat er meerdere exploitanten zijn die ieder maximaal 32 ruimtes mogen exploiteren
- Ruimten voor sekswerkers die via internet werven is cruciaal voor ontwikkelaars en exploitanten (Nieuw Zandpad max. 20% voor online werving)
- Toezicht, zorg en vertrouwenspersoon nodig
- Eigen grond gemeente is een eis, om financieel quitte te kunnen spelen (grondverhuur)
- Voor ontwikkelaars is het interessant vanaf 30 werkplekken (niet te groot omdat de markt onzeker is)
- Mogelijkheid bieden aan ontwikkelaars tijdelijk vastgoed aan andere aanwezige exploitanten te verhuren
- Banken willen niet investeren in prostitutiesector. Tegemoetkoming ontwikkelaars: gefaseerd bouwen en flexiibiliteit vanuit gemeente bij aanvang huurperiode

# DE PROSTITUTIEBRANCHE

- Maatschappelijk niet geaccepteerd
- Grote vlucht internetwerving vs raamprostitutie
- Voelen zich behandeld als halve criminelen
- Zien geen brood in andere locatie: Wallen is de basis!

- Argwaan vanuit huidige exploitanten naar nieuwe locatie. Alternatieve locatie betekent niet vanzelfsprekend een drukkend effect op de huidige toestroom op de Wallen. Hoe kunnen huidige exploitanten verleid worden om eventueel te verplaatsen?

# UITKOMSTEN IRT LOCATIE

1. Tegen de Wallen valt niet op te concurreren
2. Van geen van de scenario's wordt een groot effect verwacht op de drukte\overlast op de Wallen
3. Beide scenario's kunnen aantrekkelijke werkomstandigheden bieden,
   maar het gaat om het aantal klanten\de omzet!
4. Cruciaal voor klanten is de anonimiteit: een 'stand alone' is daarom niet aantrekkelijk;
   heeft ook risico van aanzuigende werking; " Zet het op de Ikea".
5. Partijen vrezen voor hun goede naam en faam; zien op tegen het traject locatie aanwijzen\
   bestemmingsplan\vergunningsaanvraag
6. Locaties met veel kantoorwerkers in de omgeving zouden perspectief kunnen bieden
7. Als je erin slaagt de feesttoerist naar de nieuwe locatie te krijgen,
   verplaats je het probleem
8. Suggesties: arena, ndsm, hamerstraat, hevenstad\sloterdijk
9. Besteed niet aan, maar organiseer dialoog, waarin kracht
   van combinaties criterium is;
10. Initiatief mag opkrikken Wallen niet in de weg staan;

# GERELATEERDE CONCEPTEN/FUNCTIES?

- Love Bubbel, Lochem (hotel)
- La Mathis Bar, Parijs
- Pleasure parties / swingparties / kama sutra beurs / datingapps + feestjes voor ontmoeting (Inner Circle, Happn, Bumble, Tinder)
- Sexyland, NDSM (club/sociëteit) & op lowlands: Titty Twister.
- Lowlands: Oehlala-laantje – smalle doorgang op het terrein gecombineerd met seks (bieb met 'vieze boekjes', sekshotel, flyeradvertenties)
- Burlesque / paaldans
- Erotic Cinemas (Arnhem, Amersfoort, Hilversum)
- Campo Alegre Adult Resort Curaçao
- Club Showboat Zaandam
- TV shows: Jojanneke in de prostitutie (NPO), Spuiten & Slikken (BNN), Sekszusjes (VPRO), film: 50 shades of grey



