Gemeente Amsterdam

Memo Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Aan	Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad
Van	[redacted] (OOV) en [redacted] (PMB)
Kopie aan	[redacted], [redacted] (R&D), [redacted] (G&O), [redacted] (EZ/MRA), [redacted] (PMB)
Datum	1 juli 2021
Betreft	Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam

Algemeen Marktconsultatie

Voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum is de markt geconsulteerd over de voorlopige locaties en over het voorlopige programma van eisen van het Erotisch Centrum. Hiervoor is op 29 april 2021 via Tenderned de Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd waarin de gemeente marktpartijen uitnodigt om in gesprek te gaan. Via verschillende (communicatie) kanalen is de publicatie van de marktconsultatie op TenderNed aangekondigd. Onder andere het investeerdersloket, verschillende vakmedia uit de bouwbranche, gemeentelijke website en projectwebpagina zijn geïnformeerd over de publicatie. Tevens zijn een aantal marktpartijen geattendeerd op de publicatie zoals een institutionele belegger, [redacted], [redacted] en een buitenlandse belegger. Enkele marktpartijen hebben aangegeven zich niet gaan inschrijven omdat ze niet geassocieerd willen worden met een dergelijke ontwikkeling.

Naast de input vanuit de marktconsultatie voert de gemeente gesprekken met sekswerkers en met exploitanten over het erotisch centrum.

Aantal inschrijvingen

Voor de marktconsultatie zijn via TenderNed 8 inschrijvingen in de vorm van de ingevulde vragenlijst ontvangen, waarna één partij zich heeft terug getrokken. In totaal hebben 7 partijen deelgenomen aan de marktconsultatie. Deze partijen hebben alle aangeven met de gemeente in gesprek te willen. Het gaat om de volgende marktpartijen:

- 1 bureau voor marketing & PR, , gespecialiseerd in o.a. hospitality;
- 1 bureau voor conceptontwikkeling;
- 1 architectenbureau;
- 1 hoteleigenaar;
- 1 adviseur;
- 1 vastgoedspecialist (exploitatiegebonden vastgoed)
- 1 exploitant.

Gesprekken zijn gevoerd in de periode 8 – 21 juni 2021.

CONCEPT

Rode draad uitkomsten

Uitgangspunten en Programma van eisen

- Alle geconsulteerde partijen zeggen: Laat met dit centrum zien dat sekswerk een onderdeel is van de maatschappij en de stad. Maak als gemeente een statement.
- Ideeën over waarborgen veiligheid sekswerkers en verbeteren bezoekersstromen. Nieuw centrum in gebied waar veel mensen komen draagt ook bij aan de veiligheid.
- Er is geen eenduidig beeld gekomen op het voorlopige pve van het EC:
    - Enkele geconsulteerde hebben bedenkingen over het inpassen van verschillende functies in 1 gebouw (verschil doelgerichte klant vs. functies die toeristen trekken).
    - Steun voor brede functionaliteiten voor EC (hotelkamers plus) goed is.
    - Ga voor een breder publiek: niet alleen Erotisch Centrum, maar meer richting "Love Hotel" met betaalde en niet-betaalde seks naast elkaar (aantrekkelijker voor bezoekers en ontwikkelaars).
    - De exploitant geeft aan dat sekswerkers en exploitanten vooral gebaat zijn met doelgerichte klanten. Dus hou daar rekening mee in je PvE ("niet teveel tierlantijnen" of functies waarmee je feesttoeristen aantrekt die geen geld aan sekswerk gaan uitgeven) en je locaties (zoek naar locaties waar je doelgerichte klanten naartoe gaan/ sowieso al moeten zijn (kantoren, congrescentrum, uitgaanscentrum).
- Advies om (eerst) een brede visie te maken op de nieuwe ontwikkeling voordat je dit op de markt zet. Het concept kan bepalend zijn voor de geschiktheid van de locatie. Tussenstap van conceptontwikkeling inlassen.
- Werkplekken á 12 m2, in voorlopig PvE té klein bevonden; werkplekken zullen te allen tijden moeten voldoen aan de regels zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Waarbij het de Gemeente vrij staat om aanvullende bouw- en inrichtingseisen stellen aan seksbedrijven.

Locaties

- <u>Criteria</u>
  In bijna alle gesprekken komt naar voren: Stop de sekswerkers niet weg. Niet naar een afgelegen plek. Het EC moet onderdeel zijn van de stad. In een gebied waar veel mensen (kunnen) komen. Multimodale bereikbaarheid belangrijkste locatiecriterium. En ook: nabijheid van functies. Het EC moet opgaan in de stad.

  De in de marktconsultatie genoemde locatiecriteria sluiten aan op de locatiecriteria die de gemeente al heeft opgesteld en hanteert in het verdiepende locatieonderzoek

  <u>Voorkeurslocaties op basis van de 7 gesprekken</u>
    - RAI/Zuidas [redacted]

- Arenapoort > [redacted].
- Eenhoorn > [redacted].
- Hamerkwartier > [redacted]

[redacted]

- Transformatie bestaand vastgoed: [redacted].

Toekomstige selectieprocedure
Een aantal geconsulteerde ziet voor zichzelf een rol bij een toekomstige selectieprocedure voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in Amsterdam. Enkele geconsulteerde geven aan in te willen schrijven, al dan niet in combinatie met een of meerdere partners.
Waarschuwing: blijf transparant en ga niet al met één partij in zee.

Financiën
Op de vraag hoe de deelnemers denken de ontwikkeling van een Erotisch Centrum te financieren, is niet een eenduidig beeld naar voren gekomen. Het loopt uiteen van financiering uit privévermogen tot aan financiering door een bank. Een aantal deelnemers weet het niet, omdat het niet hun expertise is.
Er wordt door sommige deelnemers een onderscheid/knip gemaakt tussen de financiering van het vastgoed en de financiering van de exploitatie.
Als belemmering wordt onder andere het ontbreken van financiering genoemd. Een andere deelnemer ziet geen belemmering in de financiering.

Kansen en risico's
- Kans om een statement te maken als Amsterdam: wij geven de sekswerkers een mooie nieuwe plek in de stad.
- Betrek sekswerkers en exploitanten bij het proces.
- Wees zorgvuldig in je selectieproces met marktpartijen.
- Grootste risico is weerstand uit de buurten en negatieve publiciteit. Een sterk concept en goede marketing daarom onontbeerlijk.

Hoe nu verder

De eerste uitkomsten van de marktconsultatie worden verder uitgewerkt tot een eindrapport waarin de opbrengsten en conclusies van de marktconsultatie beschreven staan. De opbrengsten van de marktconsultatie zullen tevens nog naast de marktverkenning van bureau SITE worden gelegd. Het eindrapport wordt eind augustus 2021 gepubliceerd op TenderNed en de gemeentelijke projectwebpagina. Alvorens publicatie zal het eindrapport van de marktconsultatie en de input van sekswerkers en exploitanten, die parallel aan de marktconsulatie zijn geraadpleegd, via de dagmail ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.