19/01/2021

Marktverkenning alternatief raamprostitutie

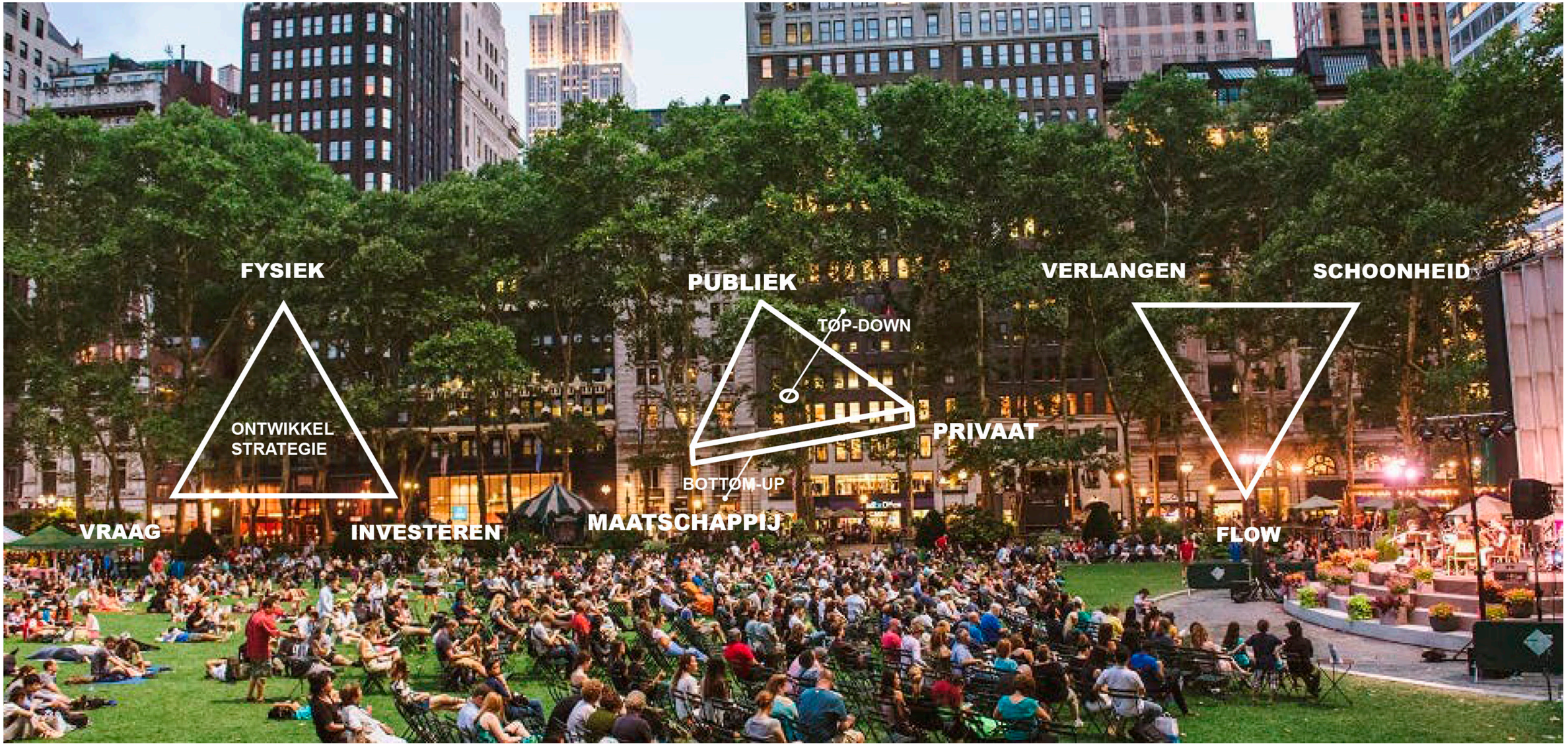
Presentatie technische raadsessie

SITE Urban Development

Introductie SITE



SITE werkwijze



Opdracht & werkwijze

Opdrachtomschrijving

Informele marktverkenning

- Verkenning naar bereidheid investeren/exploiteren in prostitutiehotel of erotisch centrum door partijen
- Beoordeling van gemeentelijke scenario's prostitutiehotel en erotisch centrum
  - overlast op de Wallen
  - verbetering positie sekswerkers
  - tegengaan misstanden
  - snelheid in realisatie initiatief

- Uitvoering marktverkenning in juli/augustus 2020
- Rapportage gereed in september 2020

Werkwijze

Verkenning en consultatie

- Gesprekken gevoerd in twee fases
  - Verkenning: 6 gesprekken en voorbereiding met de gemeente
  - Informele marktconsultatie: 28 gesprekken

- Algemene indruk gesprekken SITE:
  - Grote bereidheid tot voeren van gesprek
  - Partijen goed voorbereid
  - Betrokkenheid bij het thema, maar ook bij Amsterdam
  - Benaderingen/opinies/opvattingen lopen ver uiteen

Verkenningsgesprekken

Breder dan vastgoedwereld

- Partijen zullen hun vingers hier niet aan willen branden
- Zoek ook buiten de vastgoedwereld naar mogelijk geïnteresseerde partijen
- Vreemd initiatief na 20 jaar terugbrengen van aantal ramen
- Vergelijkbare initiatieven in o.a. Utrecht en Den Haag
- Utrecht heeft grote moeite met vinden van juiste wijze van aanbesteden

Globale gespreksagenda marktconsultatie

Interesse peilen en randvoorwaarden

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

- **Gespreksagenda**
  - Interesse bij marktpartijen peilen (wat vindt u van het idee en de aanleiding?)
  - Bijbehorende randvoorwaarden
  - Beoordeling scenario’s
  - Suggesties voor partijen en aanpak vervolg/aanbesteding
  - Verhouding ontwikkelaar, investeerder, exploitant, gemeente
- *Vooraf notitie verstuurd met context opdracht in een breder kader*

Verdeling gesprekken

Breed spectrum aan partijen

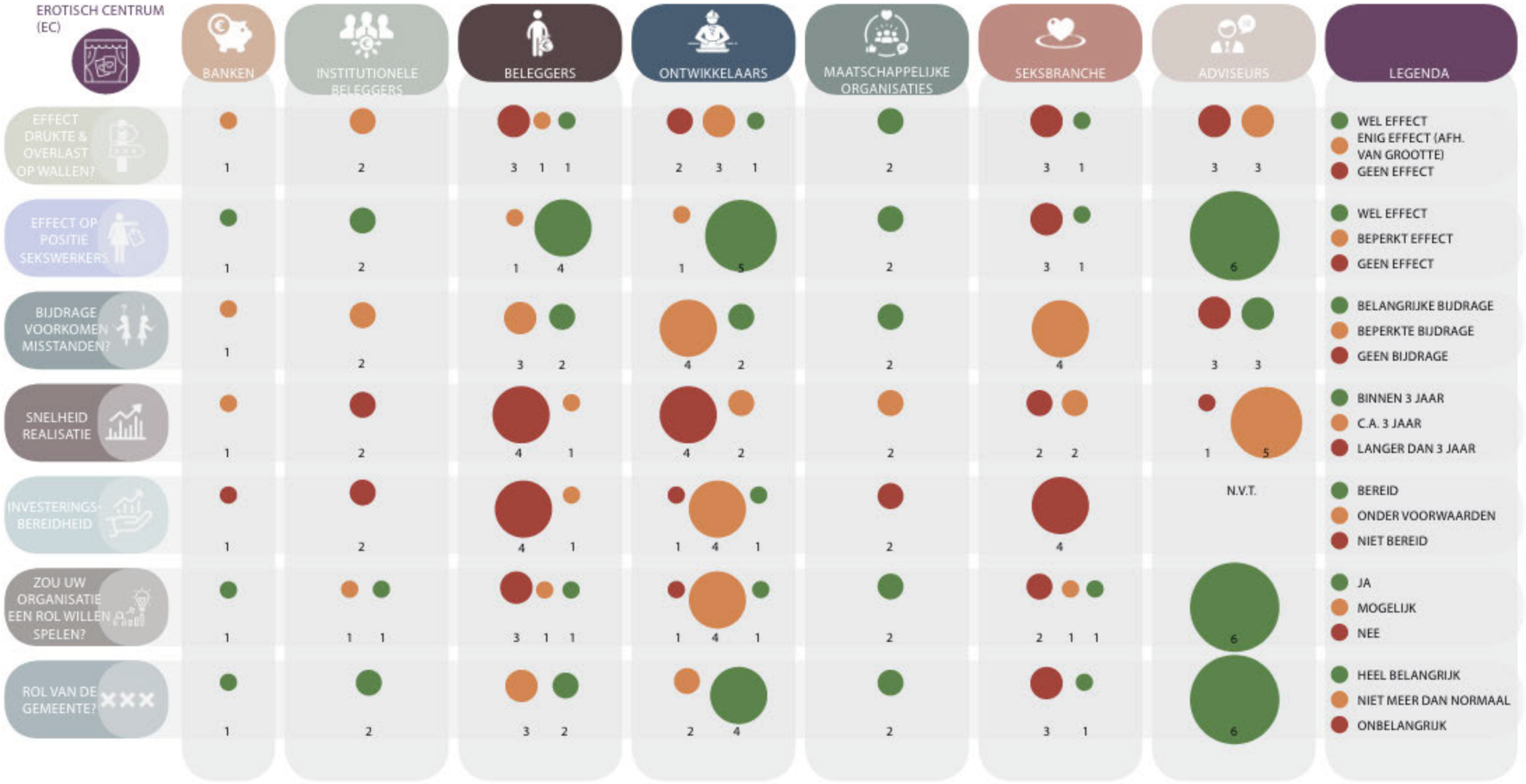
- Institutionele beleggers
- Particuliere beleggers
- Projectontwikkelaars/vastgoedondernemers
- Maatschappelijke organisaties
- Exploitanten
- Belangenorganisaties prostitutiebranche
- Adviseurs
- Banken

Conclusies en aanbevelingen

Bevindingen prostitutiehotel



Bevindingen erotisch centrum



Conclusies

- Complexe opgave en voorzichtigheid vanuit de markt
- Beperkt aantal geïnteresseerde/te interesseren marktpartijen
- Onvoldoende investeringsbereidheid voor tender
- Voorkeur voor erotisch centrum met horeca en entertainment
- Aanmelding partijen met belangstelling om concept erotisch centrum verder uit te werken
- Voor financiering met name mogelijkheden bij particuliere beleggers
- Partijen zijn overtuigd van maatschappelijk belang

Aandachtspunten

- Voorkeur voor erotisch centrum: meer mogelijkheden, kan echt een toevoeging voor de stad zijn, meerdere (type) bezoekers aanspreken, commercieel gezien betere haalbaarheid
- Meningen mbt gewenste rol gemeente zijn verdeel; [redacted]el eens over langjarig commitment
- Twijfel over invloed van een nieuw initiatief op overlast Wallengebied
  - Alternatieve locatie betekent niet vanzelfsprekend een drukkend effect op huidige toestroom Wallen
  - Overlast op de Wallen veel breder bekijken dan prostitutiebranche
- Argwaan vanuit huidige exploitanten naar een nieuwe locatie
- De positie van de sekswerker bij velen een groot belang
  - Groep niet (volledig) geaccepteerd in de maatschappij
  - Grote vlucht internetwerving vs raamprostitutie
  - Sekswerkers zien niet altijd brood in andere locatie (de Wallen is de basis)

Aanbeveling dialoog

- Niet direct tender starten; complexe opgave vraagt om zorgvuldig proces
- Organiseer een dialoog
  - Actief de markt benaderen om in combinaties businessplan op te stellen
  - Bijv. 3 combinaties van investeerder, projectontwikkelaar en ondernemer prostitutiebranche
  - Indien mogelijk gekoppeld aan locatie met uitzicht op vergunningen

- Prostitutiebranche nadrukkelijk betrekken
- Vanuit de dialoog gemeentelijke uitgangspunten verder uitwerken in voorwaarden

Aanbeveling rol gemeente

- Rol gemeente beperken tot locatieselectie, gronduitgifte en bevorderen bestemming en vergunningverlening
- Rekening houden met sterke behoefte vanuit markt tot langjarig bestuurlijk commitment
- Concreet plan op concrete plek met zekerheid goedkeuring op procedures geeft meer bereidheid bij marktpartijen

Bedankt

SITE Urban Development

© SITE, 2021

site-ud.nl / info@site-ud.nl

Extra

Verbeelding scenario’s

Verschillende denkwijzen in concepten

Maatschappelijke opgave

Entertainment
(bijzaak)

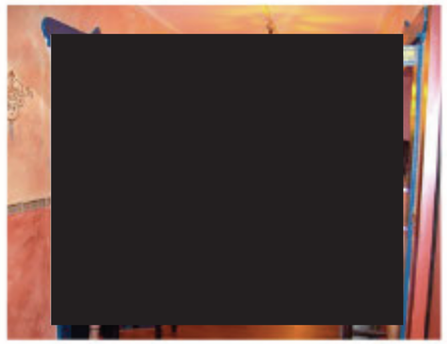
Sekswerk
(hoofdfunctie)

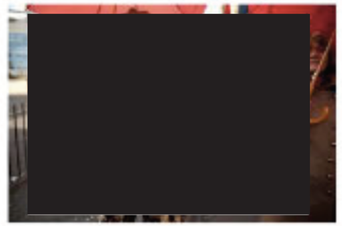
Positie van de sekswerker op NR.1

- Veiligheid werkplek
- Prostitutiebranche versterken
- Stedelijk probleem aanpakken
- Educatie
- Zorgvoorziening / coaching
- Respect voor de sekswerker

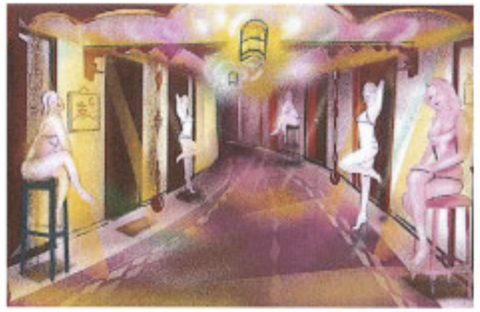


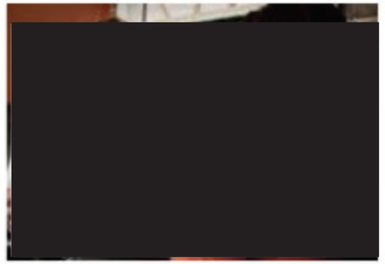
Sekshotel = Maatschappelijke opgave











Commercieel belang

Sekswerk
(bijzaak)

Entertainment/leisure
(hoofdfunctie)

‘Sex sells’

- Gericht op beleving en vermaak van de klant
- Mix van functies, denk aan: burlesque/paaldans show, horeca, club, casino, film, VR, muziek, theater
- Mix van bezoekers

Erotisch centrum = FUN NIGHT OUT

