Gemeente Amsterdam

Verslag marktconsultatie ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam

Augustus 2021

Gemeente Amsterdam

Openbare Orde en Veiligheid

Inhoud

0 Samenvatting 3

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding marktconsultatie 7
1.2 Opzet consultatie en verslag 8

2 Uitkomsten markconsultatie 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Kernuitgangspunten ontwikkeling Erotisch Centrum 9
2.3 Programma van eisen 11
2.4 Locaties en Locatiecriteria 13
2.5 Toekomstige selectieprocedure en randvoorwaarden 17
2.6 Financiën 17
2.7 Kansen en risico's 18
2.8 Overige adviezen 19

o Samenvatting

Op 29 april 2021 is de Marktconsultatie Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd op TenderNed (sluitingsdatum 11 juni 2021). De markconsultatie bestond uit een vragenlijst van 21 vragen (per thema geclusterd) en een uitnodiging voor een individueel gesprek. De gemeente heeft zeven ingevulde vragenlijsten ontvangen en met alle zeven deelnemers individuele onlinegesprekken gevoerd in de periode van 8 tot en met 21 juni 2021.

Uitkomsten marktconsultatie op hoofdlijnen per thema (zoals aangegeven door de deelnemers):

- **Algemeen - Achtergrond/bedrijfsactiviteit deelnemers marktconsultatie**
  - Deelnemers zijn actief in het sociaal maatschappelijk domein, prostitutiebranche, architectenbranche, hotelbranche, projectontwikkeling en conceptontwikkeling.

- **Kernuitgangspunten - Organisatie zelfstandigheid/positie en veiligheid sekswerkers**
  - Realiseer transparant EC in dynamische omgeving met goede faciliteiten en sociale controle.
  - Aanwezigheid van hulpdiensten en zorg en maatschappelijke ondersteuning belangrijk voor de veiligheid van sekswerkers.
  - Veiligheid is mede afhankelijk van het gekozen exploitatiemodel. Eén (onafhankelijke) exploitant maakt het makkelijker de bedrijfsvoering goed te coördineren en toezicht te houden. Dit komt ook ten goede aan de sekswerkers. Model met meerdere exploitanten (minimaal 3) betekent meer keuzevrijheid voor sekswerkers.

- **Kernuitgangspunten - Organisatie veiligheid bezoekers**
  - Bevordering veiligheid door: aanwezigheid van politie, cameratoezicht , alcoholverbod (op straat), externe beveiliging, een maximaal aantal bezoekers per vierkante meter en een goede routing in het gebouw (eenrichtingsverkeer in het gebouw, aparte in-en uitgangen van de sekswerkplekken), het aanstellen van een floormanager.

- **Kernuitgangspunten - Reguleren bezoekersstromen**
  - Werk met flexibele incheck- en uitchecktijden en smart technology, toegangspoorten.
  - Zorg voor alleen inpandige bezoekersstromen.
  - Maak een scheiding tussen sekswerkplekken, erotisch entertainment en horeca.

- **Programma van eisen**
  - Geen eenduidig beeld vanuit de deelnemers naar voren gekomen
  - Bedenkingen over het inpassen van verschillende functies in één gebouw, trekt ook niet-doelgerichte klanten trekken (toeristen). Monotoon gebouw voor doelgerichte bezoekers geeft invulling aan de behoefte die er is: EC zuiver gericht op sekswerk, seksentertainment en een klein beetje horeca (ondergeschikt en niet de boventoon).

- Locatie waar doelgerichte klanten naartoe gaan of doorgaans al in de buurt moeten zijn (bijvoorbeeld kantoren, congrescentra, uitgaansgebieden).
- Anderzijds inpassen brede functionaliteiten/functiemenging in EC juist goed, draagt bij aan de veiligheid van sekswerkers en aantrekkelijkheid van het centrum. Het EC moet op een positieve manier onderdeel zijn van de buurt, in plaats van een overlastgevende functie. EC voor betaalde seks, maar ook niet-betaalde seks kan aantrekkelijk voor bezoekers en ontwikkelaars zijn. Maak een brede visie voor de ontwikkeling van het EC voordat deze door de gemeente op de markt wordt gezet. Maak een tussenstap voor conceptontwikkeling, concept kan bepalend zijn voor de geschiktheid van de locatie.

- **Shortlist voorlopige locaties - Belangrijkste criteria**
  - Multimodale bereikbaarheid en bereikbaarheid nood- en hulpdiensten van groot belang.
  - Maak het EC onderdeel van de stad/onderdeel van een gebiedsontwikkeling en stop sekswerk niet weg op een afgelegen plek.
  - Functiemenging (nabijheid van andere functies) in het beoogde gebied kan ervoor zorgen dat het EC minder de overhand heeft.

- **Shortlist voorlopige locaties – Voorkeurslocaties**
  - RAI/Zuid aantal keren genoemd vanwege de goede multimodale bereikbaarheid en niet direct gelegen in een woonwijk. Het EC kan in dit gebied aanvulling op bestaand programma worden zonder dat het gaat overheersen.
  - Arenapoort genoemd vanwege de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van veel andere functies die een groot (uitgaans-)publiek trekken (gebied kan grote bezoekersstromen aan).
  - Ondanks dat dit een woongebied is, zien deelnemers het Eenhoorngebied als een mogelijke ontwikkelgebied vanwege de goede bereikbaarheid en inbedding in het stedelijk weefsel.
  - Hamerkwartier genoemd omdat dit dicht bij het centrum ligt door de Noord-Zuidlijn en vanwege het feit dat het gebied nog in ontwikkeling is.
  - Sloterdijk 2 Zuid genoemd vanwege de multimodale bereikbaarheid en (toekomstige) mix van functies.
  - Haven-Stad genoemd vanwege het feit dat het gebied in ontwikkeling is (nog geen bestaande bewoners).

- **Shortlist voorlopige locaties - Ongeschikte/andere locaties**
  - Genoemde redenen waarom een gebied ongeschikt zou zijn:
    - Rai/Zuidas: niet aantrekkelijk voor toeristen (toeristen van Wallen naar nieuwe locatie trekken).
    - Arenapoort: te ver van het centrum.
    - Eenhoorngebied: impact op karakter van de bestaande omgeving.
    - Hamerkwartier: gebied moet nog eigen dynamiek vormen, aansluiten bij wat al aanwezig is op de locatie.
    - Sloterdijk 2 Zuid: te afgelegen locatie.

        - Haven-Stad: nog in ontwikkeling, (nu nog) te afgelegen, nog geen onderdeel van het stedelijk weefsel. Geen zicht op goede bereikbaarheid op afzienbare termijn.
    - Genoemde alternatieve locaties en gebieden (zoals Nieuw-West vanwege de beschikbare ruimte): deze zijn vooral in privaat eigendom en kunnen daarom niet met naam en toenaam worden opgenomen in verslag.

- **Transformatie bestaand vastgoed – Mogelijkheden**
    - Geen eenduidig beeld over transformatie bestaand vastgoed. Genoemd dat transformatie van hotels niet erg kansrijk is. Hoteleigenaren zouden zich niet in de prostitutiesector willen mengen. Daarentegen wordt het relatief makkelijk geacht om een bestaand hotel te transformeren, waarbij de bestaande hotelkamers gebruikt kunnen worden door sekswerkers en reguliere gasten (gewone hotelkamers).

- **Selectie marktpartij – Rol/mogelijkheden/samenstelling/randvoorwaarden**
    - Transparante en zorgvuldige selectieprocedure juiste weg voor de realisatie van een EC in Amsterdam. Deelnemers zien mogelijke rol in selectieprocedure als adviseur en ontwikkelaar Selectie zou niet alleen gericht moeten zijn op het oplossen van een 'probleem' voor de stad, maar ook op het omarmen van de functie door de stad. Als de ramen op de Wallen behouden blijven, wordt zou het minder interessant om in te schrijven. Bestuurlijk commitment is randvoorwaarde voor het realiseren van een gevoelige functie als het EC.
    -
- **Financiën – Wijze van financiering/belemmeringen**
    - Ideeën lopen uiteen van financiering uit privévermogen tot aan financiering door een bank. Onderscheid tussen de financiering van het vastgoed en van de exploitatie. Mogelijke belemmering is het ontbreken van mogelijkheden tot financiering door een bank.
    - Risicovol project, investeerders willen hoog rendement. Een te hoge grondwaarde kan leiden tot hoge huurprijzen van de sekswerkplekken. Kans dat de huurprijzen hoger worden ten opzichte van de huurprijzen op de Wallen.

- **Kansen en risico's**
    - Kansen:
        - Amsterdam kan als stad statement maken door te laten zien hoe Amsterdam omgaat met een functie/programma dat echt bij Amsterdam hoort. Sekswerk en erotisch entertainment niet benaderen als probleem, maar als onderdeel van de maatschappij dat een plek moet krijgen in de stad. Betrek de huidige sekswerkers en exploitanten van de Wallen actief bij het proces.
    - Risico's:
        - Weerstand uit de buurten en de negatieve publiciteit
        - Gemeente legt teveel van tevoren vast, weinig ruimte voor de eigen inbreng van de beoogde marktcombinatie.
        - Ontwikkelingen binnen de prostitutiebranche: afname van de populariteit van raamsekswerk doordat sekswerkers vaker vanuit huis werken en/of vanuit hotelkamers. De huidige werkplekken voor raamsekswerk zijn verouderd en sluiten

niet altijd aan op de behoefte van sekswerkers (bv. internetwerving). Het Erotisch Centrum moet daarom een vernieuwende/innovatieve omgeving zijn waar sekswerkplekken worden aangeboden voor verschillende type sekswerkers.

- **Adviezen**
  - Vermindering aantal sekswerkplekken op de Wallen tijdens de overgang naar een EC kan negatief effect hebben op positie sekswerkers. Sluit pas de ramen op de Wallen nadat het EC is gerealiseerd.
  - Weeg ervaringen van de bestaande exploitanten mee in de besluitvorming. De bestaande exploitanten kunnen invloed hebben op het succes van het verplaatsen van de werkplekken naar het EC.
  - Benadruk de historische relatie van Amsterdam met sekswerk/ erotisch entertainment in de ontwikkeling en de vormgeving van het EC.

1 Inleiding

In dit document vindt u het verslag van de marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam. Met dit verslag wordt inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste uitkomsten vanuit de marktconsultatie zijn.

De gemeente Amsterdam heeft de marktconsultatie gehouden met als doel:

- Het toetsen van het voorlopige programma van eisen.
- Het toetsen van de negen voorlopige gebieden[1] (en mogelijke transformaties van bestaand vastgoed). Te weten (niet volgordelijk):
    1. Amstel III (Zuidoost)
    2. Arenapoort (Zuidoost)
    3. Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)
    4. Sloterdijk 2 Noord (Nieuw-West)
    5. Zuid/ Rai (Zuid)
    6. Hamerkwartier (Noord)
    7. Waterlocatie (locatie nog onbekend)
    8. Eenhoorngebied (Oost)
    9. Haven-Stad (Nieuw-West/Noord)
- Inzicht verschaffen in de voorwaarden en condities waaronder marktpartijen willen ontwikkelen, kansen en risico's die marktpartijen zien.
- Inzicht krijgen in geïnteresseerde marktpartijen.
- Het toetsen en aanscherpen van de criteria voor het selecteren van een locatie.

1.1 Aanleiding marktconsultatie

De gemeente Amsterdam verkent de mogelijkheden om een Erotisch Centrum buiten de Wallen te ontwikkelen. Dit onderzoek is onderdeel van het project Scenario's raamprostitutie, dat als uitgangspunten heeft:

1. Verbetering positie sekswerkers.
2. Tegengaan ondermijning.
3. Verminderen overlast door drukte op de Wallen.

[1] Op de voorlopige shortlist wordt er gesproken over negen locaties. De term 'locatie' wekt de indruk dat het gaat om kavels/plekken voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Er zijn echter nog geen definitieve kavels in beeld. De term gebieden doet meer recht aan het schaalniveau waarop het locatieonderzoek is ingestoken.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum een voorlopig programma van eisen opgesteld en negen voorlopige gebieden op een shortlist geplaatst. De gemeente wil de markt consulteren over deze voorlopige locaties en over het voorlopige programma van eisen voor het Erotisch Centrum.

Naast de resultaten van de marktconsultatie via Tenderned wordt ook de input van de geconsulteerde sekswerkers en exploitanten meegenomen in het vervolgproces.

Meer informatie over de ontwikkelingen omtrent de scenario's raamprostitutie en het locatieonderzoek voor het Erotisch Centrum is te vinden op www.amsterdam.nl/erotischcentrum.

1.2 Opzet consultatie en verslag

Op 29 april 2021 is de marktconsultatie Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd op TenderNed (sluitingsdatum 11 juni 2021). De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in twee stappen; een algemeen schriftelijke consultatie aan de hand van een vragenlijst (zie bijlage 1) en individuele gesprekken met deelnemers voor een mondelinge toelichting op de schriftelijke deelname.

De gemeente heeft zeven ingevulde vragenlijsten ontvangen en met alle deelnemers individuele onlinegesprekken gevoerd.

De gesprekken met deelnemers zijn gevoerd via MS Teams in de periode 8 juni tot en met 21 juni 2021 in aanwezigheid van de projectleider uitwerking scenario's raamprostitutie, de overall projectleider Locatieonderzoek en marktconsultatie Erotisch Centrum en leden van het projectteam van de gemeente Amsterdam.

2 Uitkomsten markconsultatie

De schriftelijke en mondelinge consultatie heeft informatie opgeleverd over de verschillende thema's (uitgangspunten, voorlopig programma van eisen, voorlopige gebieden en locatiecriteria, procedure selectie marktpartij en financiën). Een deel van de vooraf opgestelde uitgangspunten, het voorlopige programma van eisen en de voorlopige negen gebieden zijn onderschreven of aangevuld door de deelnemers. Daarnaast zijn er aspecten waar de deelnemers een andere kijk op hebben. Dit verslag gaat per thema in op de vragen uit de vragenlijst. Om anonimiteit van de deelnemers te garanderen is er geen informatie opgenomen die herleidbaar is tot de deelnemers. Daarnaast is ook geen commercieel gevoelige informatie in het verslag opgenomen. De informatie wordt op hoofdlijnen weergegeven.

2.1 Algemeen

1. Wat is uw achtergrond/bedrijfsactiviteit?

De deelnemers aan de marktconsultatie hebben allemaal een verschillende achtergrond qua bedrijfsvoering. De deelnemers die zich hebben ingeschreven voor de marktconsultatie zijn actief in het sociaal maatschappelijk domein, prostitutiebranche, architectenbranche, hotelbranche, projectontwikkeling en conceptontwikkeling.

2.2 Kernuitgangspunten ontwikkeling Erotisch Centrum

2. *Welke ideeën heeft u over hoe de zelfstandigheid/positie en veiligheid van sekswerkers in het Erotisch Centrum goed georganiseerd kan worden?*
3. *Hoe kan de veiligheid van de bezoekers van sekswerkers in het Erotisch Centrum goed worden georganiseerd (denk aan borgen van anonimiteit van klanten, scheiden van bezoekersstromen) door slim ontwerp en beheer?*
4. *Hoe denkt u de bezoekersstromen, zowel inpandig als uitpandig te reguleren om overlast te beperken?*

<u>Zelfstandigheid/positie en veiligheid sekswerkers</u>
Meerdere deelnemers geven aan dat de veiligheid van sekswerkers georganiseerd kan worden door het realiseren van een transparant Erotisch Centrum in een dynamische omgeving met goede faciliteiten en sociale controle.

De aanwezigheid van hulpdiensten en maatschappelijk werkers is volgens twee deelnemers ook belangrijk voor de veiligheid van sekswerkers (bv. handhaving, politie, huisarts, GGD, P&G292). In

het Erotisch Centrum moeten sekswerkers de mogelijkheid hebben (anoniem) hulp te zoeken indien nodig.

Drie deelnemers geven aan dat de veiligheid van sekswerkers mede afhankelijk is van het gekozen exploitatiemodel. Deze deelnemers vinden het niet wenselijk om meerdere exploitanten te betrekken bij de ontwikkeling een Erotisch Centrum. Indien er te veel exploitanten betrokken zijn ontstaat er ruis vanwege verschillende belangen. Hoe meer exploitanten, hoe moeilijker het wordt om de controle te houden. Wanneer er één (onafhankelijke) exploitant is, is het makkelijker de bedrijfsvoering goed te coördineren en toezicht te houden. Dit komt ook ten goede aan de sekswerkers. Hiernaast is er één deelnemer die aangeeft dat het wenselijk is om één exploitant te hebben, om concurrentiestrijd binnen het gebouw te voorkomen. De deelnemer begrijpt echter wel dat de gemeente Amsterdam in het voorlopige programma van eisen heeft aangegeven met drie exploitanten in zee te willen gaan (vanwege het hoge afbreukrisico). Als randvoorwaarde zou de gemeente wel regels en richtprijzen moeten opstellen voor de verhuur van kamers.

Een andere deelnemer vindt het niet wenselijk om één exploitant te hebben vanwege het negatieve effect op de zelfbeschikking van sekswerkers. Sekswerkers moeten keuzes hebben en zo min mogelijk afhankelijk zijn van de exploitant. In een model met meerdere exploitanten (minimaal drie) hebben sekswerkers meer keuzevrijheid. Op deze manier kunnen sekswerkers altijd kiezen om naar een andere exploitant te gaan indien de relatie met een exploitant slecht is. Een andere deelnemer geeft aan dat het hebben van een eenduidig bedrijfsplan noodzakelijk is wanneer er wordt gekozen om met meerdere exploitanten te werken. Dit voorkomt onduidelijkheden tussen exploitanten en sekswerkers.

Twee deelnemers geven aan dat de zelfstandigheid van sekswerkers te waarborgen is door middel van een businessmodel waarbij sekswerkers als zzp-ers de sekswerkplekken kunnen huren zonder tussenpersonen. De desbetreffende exploitant verhuurt dan de kamers direct aan de sekswerkers (hotelmodel). Op deze manier wordt de veiligheid gewaarborgd en worden mogelijke tussenpersonen buiten gesloten.

Naast de veiligheid van de sekswerkers is er één deelnemer die aangeeft dat de algehele positie van de sekswerkers mogelijk verbeterd kan worden indien de gemaakte winsten ingezet kunnen worden ter verbetering van de positie van de sekswerkers.

Eén deelnemer draagt verschillende oplossingen aan voor het waarborgen van de veiligheid van sekswerkers:

- Het organiseren van een intensief samenwerkingsverband met diverse partijen zoals afdelingen van de gemeente, vastgoedeigenaren, zedenpolitie en de exploitanten.
- Het organiseren van meer onderlinge sociale saamhorigheid tussen sekswerkers met een actieve relatie met de bovenstaande partijen.
- Het installeren van detectiepoorten bij de ingang.

Veiligheid bezoekers

De veiligheid van de bezoekers kan volgens de deelnemers op verschillende manieren worden georganiseerd:

- Een deelnemer is van mening dat de aanwezigheid van een floormanager de veiligheid van bezoekers waarborgt. Deze persoon moet de gang van zaken in de gaten houden.
- Daarnaast geven twee deelnemers aan dat de aanwezigheid van politie, cameratoezicht en een alcoholverbod (op straat) voor veiligheid kan zorgen. Volgens één deelnemer zou ook de aanwezigheid van externe beveiliging door professionele beveiligers en een alarmsysteem met doormeldingen naar exploitanten, beveiliging en politie bijdragen aan de veiligheid voor de bezoekers.
- Het hanteren van een maximaal aantal bezoekers per vierkante meter draagt volgens een deelnemer bij aan het waarborgen van de veiligheid voor bezoekers.
- Twee deelnemers geven aan dat de routing belangrijk is voor de veiligheid van bezoekers. Er moet eenrichtingsverkeer zijn in het gebouw en er moet sprake zijn van aparte in-en uitgangen van de sekswerkplekken.

Reguleren bezoekersstromen

Ten aanzien van het reguleren van de bezoekersstromen zijn er verschillende opvattingen:

- Er is één deelnemer die aangeeft dat de bezoekersstromen het beste gereguleerd kunnen worden door te werken met flexibele incheck- en uitchecktijden en smart technology.
- Eén deelnemer geeft aan de bezoekersstromen inpandig moeten zijn. Op deze manier ervaart de buurt minder overlast. Daarnaast is het belangrijk dat de bezoekersstromen ook in de openbare ruimte goed gereguleerd worden. Er moet voldoende aandacht zijn voor de stedenbouwkundige inpassing van het Erotisch Centrum.
- Twee deelnemers zijn van mening dat in het ontwerpproces al goed moet worden nagedacht over de bezoekersstromen. Er kunnen bijvoorbeeld toegangspoorten gerealiseerd worden ten behoeve van het regulieren van de bezoekersstromen (minimaal 2 i.v.m. toegankelijkheid van hulpdiensten).
- Volgens één van de deelnemers kunnen de bezoekersstromen beter gereguleerd worden wanneer de horecagelegenheden, de sekswerkplekken en het erotisch entertainment van elkaar gescheiden zijn.
- Eén van de deelnemers geeft aan dat de horecagelegenheden dusdanig gesitueerd moeten zijn dat de bezoekers daarvan geen overlast veroorzaken voor de omgeving en de overige bezoekers.

2.3 Programma van eisen

5. *Wat vindt u van het voorlopige Programma van Eisen? Zijn er onderdelen die u mist en zo ja, waarom?*

Met betrekking tot het voorlopige Programma van Eisen is er geen eenduidig beeld vanuit de deelnemers naar voren gekomen:

Enkele deelnemers hebben bedenkingen over het inpassen van verschillende functies in één gebouw. Het toevoegen van extra functies naast de werkplekken voor sekswerkers zorgt ervoor dat het Erotisch Centrum niet alleen doelgerichte klanten trekt, maar ook andere bezoekers zoals toeristen. Dit wordt door twee deelnemers als niet wenselijk gezien. Sekswerkers en exploitanten

zouden vooral gebaat zijn bij doelgerichte klanten. Een monotoon gebouw voor doelgerichte bezoekers geeft invulling aan de behoefte die er is.

Eén deelnemer geeft aan dat er niet te veel aanvullende functies moeten zijn die feesttoerisme aantrekken in plaats van doelgerichte klanten die inkomsten opleveren voor de sekswerkers. Deze deelnemer adviseert om hiermee rekening te houden bij het kiezen van een locatie voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Het moet een locatie zijn waar doelgerichte klanten naartoe gaan of doorgaans al in de buurt moeten zijn. Denk hierbij aan kantoren, congrescentra of uitgaansgebieden. Volgens een andere deelnemer moet het nieuwe centrum ter vervanging van de Wallen worden gerealiseerd. Mogelijk kan het entertainment van het Wallengebied op de huidige locatie blijven en alle raamprostitutie van het Wallengebied verplaatst worden naar het nieuwe centrum.

Aanvullend hierop heeft een van de deelnemers aangegeven dat het Erotisch Centrum zuiver gericht moet zijn op sekswerk, seksentertainment en een klein beetje horeca. Horeca moet ondergeschikt zijn en niet de boventoon voeren. Dergelijke aanvullende functies zijn misschien wel interessant voor ontwikkelaars, maar is voor de sekswerkers niet van belang. De aanvullende functies zorgen er ook voor dat overlast gevende bezoekers worden aangetrokken.

Anderzijds zijn er twee deelnemers die aangeven zorgen te hebben over de ontwikkeling van een monotoon gebouw. Het inpassen van brede functionaliteiten in het Erotisch Centrum zou juist goed zijn. Dit draagt bij aan de veiligheid van sekswerkers en aantrekkelijkheid van het centrum. Sekswerk, seksentertainment en horecagelegenheden moeten dan wel gescheiden worden via aparte toegangspoorten. Het Erotisch Centrum moet op een positieve manier onderdeel zijn van de buurt in plaats van een overlast gevende functie. Dit kan vaak alleen worden bereikt door functiemenging. Door het toevoegen van andere functies krijgt de buurt iets terug.
Eén deelnemer geeft aan dat de aanvullende functies ten dienste moeten staan van de sekswerkers. Het moet niet ten koste gaan van de veiligheid. Er moeten geen functies worden toegevoegd die niets met prostitutie te maken hebben (bv. biosscoop). De gemeente moet goed nadenken over welke functies zij erbij wil hebben en daarbij oog hebben voor het voorkomen van criminele activiteiten. Volgens één deelnemer moeten er ook voldoende mogelijkheden zijn voor sekswerkers om goed contact te hebben met exploitant, beveiliging en hulpdiensten.

Enkele deelnemers geven het advies om een breed publiek aan te trekken; niet alleen een Erotisch Centrum voor betaalde seks, maar ook niet-betaalde seks. Daarmee wordt het Erotisch Centrum aantrekkelijker voor bezoekers en ontwikkelaars. Eén deelnemer geeft aan dat het waardevol is om een hotel met reguliere hotelkamers te combineren met kamers die per uur/ per dag/ met of zonder escort te boeken zijn. Tevens ziet één van de deelnemers het Erotisch Centrum als een kans om een vernieuwend centrum te ontwikkelen met innovatieve ontmoetingsmogelijkheden gecombineerd met aantrekkelijke horeca en theatervoorzieningen. Met de ontwikkeling van zo'n innovatief, gastvrij, open en veilig Erotisch Centrum met de meest moderne voorzieningen en functionaliteiten zou Amsterdam zicht juist kunnen onderscheiden.

Een deelnemer geeft aan dat het belangrijk is bij het opstellen van het programma van eisen niet af te wijken van richtlijnen voor de omvang van ruimtes voor sekswerk (RIVM-richtlijnen) en de

werkplekken dusdanig in te richten dat deze multi-inzetbaar zijn. Ook geeft een deelnemer aan dat het Erotisch centrum goed geïsoleerd moet zijn om overlast te voorkomen.

Ten aanzien van het Programma van Eisen geeft een van de deelnemers het advies om (eerst) een brede visie te maken op de ontwikkeling van het Erotisch Centrum voordat de gemeente deze op de markt zet. Het concept kan bepalend zijn voor de geschiktheid van de locatie. Het advies om een tussenstap voor conceptontwikkeling in te lassen.

2.4 Locaties en Locatiecriteria

6. *Aan welke criteria moet een locatie volgens u minimaal voldoen en waarom?*
7. *Welke drie criteria zijn volgens u het meest belangrijk?*

<u>Locatiecriteria</u>
De deelnemers hebben verschillende locatiecriteria genoemd die zij belangrijk achten in de locatiekeuze van het Erotisch Centrum:

1. **Multimodale bereikbaarheid**: wordt door alle deelnemers gezien als het belangrijkste locatiecriterium. Aanvullend hierop moet de locatie gemakkelijk bereikbaar zijn voor beveiliging en hulpdiensten.
2. **Onderdeel van de stad:** in bijna alle gesprekken met de deelnemers komt naar voren dat bij het kiezen van de locatie (gebied) voor het Erotisch Centrum voorkomen moet worden dat de sekswerker wordt "weggestopt". Het Erotisch Centrum moet niet op een afgelegen plek gerealiseerd worden. De deelnemers zijn van mening dat de toekomstige locatie van het Erotisch Centrum onderdeel moet zijn van de stad, ruimtelijk en gevoelsmatig. Vanuit het standpunt van de bewoners in het Wallengebied is het volgens deelnemers waarschijnlijk 'hoe verder weg hoe beter'. Een deelnemer geeft aan, dat wanneer vanuit het belang van sekswerkers wordt gekeken, sekswerkers liever in het centrum van de stad willen blijven. Een van de deelnemers heeft aangegeven dat het Erotisch Centrum geïntegreerd moet zijn in de gebiedsontwikkeling en niet "los" moet staan van de omgeving.
3. **Nabijheid andere functies**: de dynamiek en levendigheid in een gebied kan ook zorgen voor een veiligere omgeving (met meer borging van anonimiteit) voor de sekswerkers en bezoekers. Functiemenging in het beoogde gebied zorgt ervoor dat het Erotisch Centrum minder de overhand heeft in het gebied met betrekking tot het aantrekken van bezoekers.
4. **Relatie Wallen**: één deelnemer heeft aangegeven dat het mooi zou zijn als het Erotisch Centrum op loopafstand van de Wallen wordt gerealiseerd. Een locatie rondom het centraal station is daarom goede plek; echter is daar gebrek aan ruimte.
5. **Gebied in ontwikkeling:** Er is één deelnemer die van mening is dat het Erotisch Centrum makkelijker kan worden ingepast in een gebied dat nog in ontwikkeling is vanwege de (toekomstige) acceptatie van de bewoners en ondernemers. Men weet dan immers dat er in de omgeving een Erotisch Centrum aanwezig is. Een andere deelnemer geeft aan dat het belangrijk is dat het Erotisch Centrum onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling zodat het geen "standalone" gebouw wordt.

8. *Wat vindt u van de negen locaties die op de voorlopige shortlist staan?*
9. *Naar welke locatie(s) gaat uw voorkeur uit en waarom? (maximaal drie locaties)*
10. *Zijn er binnen deze locaties plekken die uw voorkeur hebben voor ontwikkeling van het Erotisch Centrum?*

<u>Voorlopige shortlist met locaties</u>
Op de vraag wat de voorkeurslocaties zijn uit de voorlopige shortlist van negen locaties zijn de volgende locaties naar voren gekomen

- Locatie **RAI/Zuidas** is door zes deelnemers genoemd als een van de voorkeurslocaties. Deelnemers geven de voorkeur aan deze locatie vanwege de goede multimodale bereikbaarheid. Tevens is dit gebied niet direct gelegen in een woonwijk. Het realiseren van een Erotisch Centrum in het gebied van RAI/Zuidas sluit aan bij het grootstedelijke allure van Amsterdam. Volgens een deelnemer wordt het Erotisch Centrum in dit gebied een aanvulling op het bestaande programma zonder dat het gaat overheersen. Hierbij werd opgemerkt dat er met bezoekers van congressen veel potentiele klanten in het gebied aanwezig zijn.
- Het Eenhoorngebied is door drie deelnemers genoemd als een van de voorkeurslocaties. Ondanks dat dit een woongebied is, zien de deelnemers dit als een mogelijke ontwikkellocatie vanwege de goede bereikbaarheid en inbedding in het stedelijk weefsel. Daarbij is het geen afgelegen locatie. Een van de deelnemers geeft aan dat er rondom het Eenhoorngebied veel verschillende functies aanwezig zijn, waardoor er meer anonimiteit is voor de bezoekers en meer sociale 'controle' vanwege de levendigheid. Dit komt de veiligheid van de sekswerkers ook ten goede. Wel verwacht men dat er weerstand zal zijn vanuit de buurt.
- Twee deelnemers hebben **Arenapoort** genoemd als een van de voorkeurslocaties, vanwege de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van veel andere functies die een groot (uitgaans)publiek trekken. Het gebied kan grote bezoekersstromen aan. Het programma van een Erotisch Centrum kan daardoor beter ingepast worden (ook stedenbouwkundig). Eén deelnemer vindt Arenapoort een goede plek omdat er voldoende andere functies aanwezig waardoor er in het Erotisch geen extra functies gerealiseerd hoeven te worden. Naast de twee deelnemers die Arenapoort hebben benoemd als voorkeurslocatie is er ook een deelnemer die deze locatie als redelijke optie ziet.
- **Hamerkwartier** is door twee deelnemers genoemd als een van de voorkeurslocaties omdat dit dicht bij het centrum ligt door de Noord-Zuidlijn die in de buurt een station heeft. Tevens vinden de deelnemers het een goede optie vanwege het feit dat het gebied nog in ontwikkeling is, er is nog veel ruimte.
- **Sloterdijk 2 Zuid** is door één deelnemer benoemd als een van de voorkeurslocaties vanwege de multimodale bereikbaarheid en (toekomstige) mix van functies.

- **Haven-Stad** is door één deelnemer genoemd als een van de voorkeurslocaties vanwege het feit dat het gebied in ontwikkeling is.

11. *Welke locaties zijn volgens u ongeschikt en waarom?*
12. *Zijn er locaties buiten deze negen locaties die volgens u meer geschikt zijn en zo ja, waarom?*

Naast het benoemen van (maximaal drie) voorkeurslocaties hebben enkele deelnemers ook aangegeven welke locaties ongeschikt zijn en wat de minpunten zijn van de locaties op de voorlopige shortlist.

- Er is één deelnemer die **Rai/Zuidas** geen geschikte locatie vindt omdat dit geen aantrekkelijke locatie is voor toeristen. Als men de overlast op de Wallen wil verminderen dan moet de nieuwe locatie wel aantrekkelijk zijn voor toeristen.
- **Arenapoort** is volgens twee deelnemers een ongeschikte locatie omdat het te ver van het centrum ligt. Indien het Erotisch Centrum in Arenapoort wordt gerealiseerd worden bezoekers niet weg getrokken van de Wallen is de verwachting. Zuidoost heeft daarnaast ook maatschappelijke problemen waardoor het niet wenselijk is om een dergelijke functies daar te realiseren.
- Het **Eenhoorngebied** wordt door één deelnemer gezien als een ongunstige locatie. De komst van het Erotisch Centrum zou het karakter van de bestaande omgeving drastisch veranderen. Een Erotisch Centrum zou beter op een locatie als Arenpoort of Rai/Zuidas passen omdat het programma van een Erotisch Centrum dan goed kan aansluiten op het bestaande (entertainment) programma.
- Twee deelnemers geven aan dat **Hamerkwartier** niet wenselijk is voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum. Dit gebied moet nog zijn eigen dynamiek vormen. Het is belangrijk om aan te sluiten bij hetgeen wat al aanwezig is op de locatie. Bij het Hamerkwartier is dit lastig. Soms zorgt een fysieke barrière (zoals het IJ) ervoor dat een locatie niet meer voelt als onderdeel van de stad ondanks de goede bereikbaarheid.
- Vijf deelnemers vinden **Sloterdijk 2 Zuid** een afgelegen locatie. Het is ook een locatie waar veel ontwikkeling gaan plaatsvinden waardoor het programma al erg vol is.
- De **Waterkavel** op de voorlopige shortlist is niet gekoppeld aan een exacte locatie waardoor het voor de deelnemers niet duidelijk is wat de voor en nadelen zijn. Er is één deelnemer die de waterlocatie als voorkeurslocatie aanwijst indien het een attractie an sich (drijvend, boot) kan worden en/of in de vorm van een iconische pier. Andere deelnemers zien de bereikbaarheid van een waterlocatie als risico en een ander risico is dat het tijdelijk aanwijzen van een dergelijke locatie. Het is namelijk belangrijk dat het Erotisch Centrum op een vaste locatie wordt gerealiseerd. Voorspelbaarheid voor klanten en sekswerkers wordt door één deelnemer als noodzakelijk geacht (dus boot mag niet varen).
  Een andere deelnemer ziet belemmeringen in de projectontwikkeling van een Erotisch Centrum op het water, bijvoorbeeld het ombouwen van een bestaand cruiseschip. Het is over het algemeen lastig om van banken financiering te krijgen voor ontwikkelingen in de seksbranche én voor boten. De combinatie van deze twee zorgt voor een zeer slechte businesscase. Volgens de deelnemer zou de bereidheid van banken echter hoger zijn

indien de gemeente garant staat. Zonder een dergelijke betrokkenheid van de gemeente wordt een waterlocatie niet haalbaar geacht.
- Vijf deelnemers vinden **Haven-Stad** een ongeschikte locatie omdat het gebied nog in ontwikkeling is. Haven-Stad ligt (nu nog) te afgelegen. Tevens is er ook geen zicht op de toekomstige bereikbaarheid (op afzienbare termijn). Het gebied is op dit moment geen onderdeel van het stedelijk weefsel.

Drie deelnemers hebben alternatieve locaties en gebieden (zoals Nieuw-West vanwege de beschikbare ruimte) genoemd die zij geschikt achten voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in Amsterdam. De genoemde locaties, kavels en hotels zijn vooral in privaat eigendom en kunnen daarom niet met naam en toenaam worden opgenomen in dit verslag.

13. *Ziet u mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren tot Erotisch Centrum? En heeft u daar voorbeelden van?*

<u>Transformatie bestaand vastgoed</u>
Er is geen eenduidige mening met betrekking tot de kansen voor de transformatie van bestaand vastgoed. Er is één deelnemer die aangeeft dat transformatie van hotels niet erg kansrijk is. De verwachting is namelijk dat de hotelbranche snel herstelt na corona. Daarnaast zouden hoteleigenaren zich niet in de prostitutiesector willen mengen. Twee deelnemers geven wél het advies om te kijken naar het transformeren van hotels. Het is relatief makkelijk om een bestaand hotel te transformeren, waarbij de bestaande hotelkamers gebruikt kunnen worden door sekswerkers en reguliere gasten (gewone hotelkamers). In dat geval is het mogelijk de bestaande horecavoorzieningen te behouden en extra functies toe te voegen. De operationele kant van hotels kan overeenkomen met de operationele organisatie van een Erotisch Centrum.

2.5 Toekomstige selectieprocedure en randvoorwaarden

14. *Zou u een rol willen spelen in de realisatie van een Erotisch Centrum? En zou u dan inschrijven op een selectieprocedure voor een gronduitgifte voor het beoogde programma?*
15. *Wat zijn volgens u andere mogelijkheden dan het houden van een selectieprocedure om tot een Erotisch Centrum te komen?*
16. *In welke samenstelling van partijen zou u kunnen inschrijven? Op dit moment heeft de gemeente het idee dat vanwege het belang van de exploitatie van het sekswerk een combinatie van partijen (in ieder geval ontwikkelaar en exploitant) gewenst is.*
17. *Welke minimale randvoorwaarden zijn voor u onontbeerlijk om een Erotisch Centrum te kunnen realiseren?*

Deelnemers geven aan dat een transparante selectieprocedure de juiste weg is voor de realisatie van een Erotisch Centrum in Amsterdam. Er wordt geadviseerd om zorgvuldig te zijn in het selectieproces. Zes deelnemers zien voor zichzelf een rol bij een toekomstige selectieprocedure voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in Amsterdam (als ontwikkelaar maar ook als adviseur). Een deelnemer geeft hierbij aan zich alleen in te schrijven indien het project niet enkel gericht is op het oplossen van een 'probleem' voor de stad, maar ook op het omarmen van de functie door de stad. Een andere deelnemer geeft aan dat het inschrijven op de selectieprocedure mede afhankelijk is van in hoeverre de huidige ramen op de Wallen behouden blijven. Indien de ramen op de Wallen behouden blijven is het minder interessant om in te schrijven op de selectieprocedure.

Er is één deelnemer die een rol wil spelen in de ontwikkeling van het Erotisch Centrum maar belemmeringen ziet in het vormen van een consortium zoals de gemeente Amsterdam als uitgangspunt heeft. De deelnemer heeft geen contacten of relaties met marktpartijen uit de prostitutiebranche. Het gebrek aan deze relaties en contacten zorgt ervoor dat het inschrijven op een selectieprocedure lastig is.

Eén van de deelnemers benadrukt het belang van bestuurlijke commitment als randvoorwaarde voor het realiseren van een gevoelige functie als het Erotisch Centrum. De geselecteerde partijen (in ieder geval ontwikkelaar en exploitant) moeten zich gesteund voelen door het bestuur.

2.6 Financiën

18. *Hoe denkt u de ontwikkeling van een Erotisch Centrum te financieren? Welke belemmeringen ziet u hierbij?*

Op de vraag hoe de deelnemers denken de ontwikkeling van een Erotisch Centrum te financieren, is geen eenduidig beeld naar voren gekomen. Ideeën lopen uiteen van financiering uit privévermogen tot aan financiering door een bank. Er wordt door één deelnemer een onderscheid/knip gemaakt tussen de financiering van het vastgoed en de financiering van de exploitatie. Twee deelnemers zien het ontbreken van mogelijkheden tot financiering door een bank als belemmering, anderen zien dat niet zo.

Er is één deelnemer die aangeeft dat de grondprijs veel invloed heeft. Het is een risicovol project en investeerders willen een hoog rendement. Samen met een hoge grondwaarde wordt het erg duur. Dit vertaalt zich door in de huurprijzen van de sekswerkplekken. Er is kans dat de huurprijzen dan hoger worden ten opzichte van de huurprijzen op de Wallen.

2.7 Kansen en risico's

19. *Wat zijn volgens u de grootste kansen en risico's voor het ontwikkelen/realiseren van een Erotisch Centrum?*

Kansen

De deelnemers van de marktconsultatie zien verschillende kansen voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum:

- De gemeente Amsterdam kan als stad een statement maken door te laten zien hoe Amsterdam omgaat met een functie/programma dat echt bij Amsterdam hoort. Dit kan door sekswerk en erotisch entertainment niet benaderen als probleem, maar als onderdeel van de maatschappij dat een plek moet krijgen in de stad.
- Het merendeel van de deelnemers benadrukt dat het belangrijk is om de huidige sekswerkers en exploitanten van de Wallen actief te betrekken bij het proces. De kans van slagen wordt tevens groter als sekswerkers in de toekomstige situatie betrokken blijven bij de exploitatie. Er is één deelnemer die aangeeft dat sekswerkers betrokken moeten worden middels een soortgelijke constructie als een bewonerscommissie (sekswerkers vooral betrekken voor advies over kamerfaciliteiten). Het betrekken van sekswerkers in de bedrijfsvoering is volgens deze deelnemer niet wenselijk.

Risico's

Een groot risico dat wordt benoemd door enkele deelnemers is de weerstand uit de buurten en de negatieve publiciteit. Eén deelnemer vindt dat een sterk concept en goede communicatie hierom onontbeerlijk zijn. Een andere deelnemer geeft aan dat het risicovol is wanneer de gemeente alles uit handen geeft. De gemeente zou naast de inhoudelijke kwaliteit, ook de ruimtelijke kwaliteit moeten bewaken. Er is echter ook een deelnemer die juist kritisch is over te veel bemoeienis van de gemeente. Deze deelnemer ziet juist een risico wanneer de gemeente zich teveel bemoeit met de inhoudelijke ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Als de gemeente te veel van tevoren vastlegt is er weinig ruimte voor de eigen inbreng van de beoogde marktcombinatie.

Een ander risico dat door één deelnemer is benoemd zijn de ontwikkelingen binnen de prostitutiebranche. Volgens de deelnemer neemt de populariteit van de traditionele raamsekswerkers af (30% ramen van de ramen staat volgens deze deelnemer leeg). Dit komt mede doordat sekswerkers vaker vanuit huis werken en/of vanuit hotelkamers. De huidige werkplekken voor raamsekswerk zijn verouderd en sluiten niet altijd aan op de behoefte van sekswerkers (bv. internetwerving). Het Erotisch Centrum moet daarom een

vernieuwende/innovatieve omgeving zijn waar sekswerkplekken worden aangeboden voor verschillende type sekswerkers.

2.8 Overige adviezen

20. Wilt u ons nog iets meegeven in het kader van deze marktconsultatie over de ontwikkeling van het Erotisch Centrum? Zo ja, dan kunt u dat aangeven.

Vanuit de deelnemers zijn er aandachtspunten en adviezen meegegeven aan de gemeente Amsterdam voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum:

- 1 deelnemer adviseert: in het vervolgtraject goed kijken naar de toegankelijkheid en stedenbouwkundige inrichting van de exacte locatie. De omgeving en stedenbouwkundige inrichting zijn erg belangrijk voor de beheersbaarheid. In de nieuwe situatie moet voorkomen worden dat de omgeving "dicht slibt" en de leefbaarheid van de omgeving aangetast wordt door een onjuiste ontsluiting zoals nu het geval is op de Wallen.
- 1 deelnemer adviseert: een vermindering van het aantal sekswerkplekken op de Wallen tijdens de overgang naar een Erotisch Centrum zal een negatief effect hebben op de positie van de sekswerkers; dus sluit pas Wallen-ramen nadat het Erotisch Centrum is gerealiseerd.
- Een andere deelnemer geeft het advies om de ervaringen van de bestaande exploitanten mee te wegen in de besluitvorming. De deelnemer is van mening dat de bestaande exploitanten invloed hebben op het succes van het verplaatsen van de werkplekken naar het Erotisch Centrum.
- Volgens één deelnemer is het belangrijk de historische relatie van Amsterdam met sekswerk/ erotisch entertainment te benadrukken in de ontwikkeling en de vormgeving van het Erotisch Centrum.

Bijlage 1 – Vragenlijst marktconsultatie

Algemeen

1. Wat is uw achtergrond/bedrijfsactiviteit?

Kernuitgangspunten voor realisatie van Erotisch Centrum

2. Welke ideeën heeft u over hoe de zelfstandigheid/positie en veiligheid van sekswerkers in het Erotisch Centrum goed georganiseerd kan worden?
3. Hoe kan de veiligheid van de bezoekers van sekswerkers in het Erotisch Centrum goed worden georganiseerd (denk aan borgen van anonimiteit van klanten, scheiden van bezoekersstromen) door slim ontwerp en beheer?
4. Hoe denkt u de bezoekersstromen, zowel inpandig als uitpandig te reguleren om overlast te beperken?

Programma van eisen

5. Wat vindt u van het voorlopige Programma van Eisen? Zijn er onderdelen die u mist en zo ja, waarom?

Shortlist voorlopige locaties

6. Aan welke criteria moet een locatie volgens u minimaal voldoen en waarom?
7. Welke drie criteria zijn volgens u het meest belangrijk?
8. Wat vindt u van de negen locaties die op de voorlopige shortlist staan (zie bijlage 3)?
9. Naar welke locatie(s) gaat uw voorkeur uit en waarom? (Maximaal drie locaties)
10. Zijn er binnen deze locaties plekken die uw voorkeur hebben voor ontwikkeling van het Erotisch Centrum?
11. Welke locaties zijn volgens u ongeschikt en waarom?
12. Zijn er locaties buiten deze negen locaties die volgens u meer geschikt zijn en zo ja, waarom?

Mogelijke transformatie bestaand vastgoed

13. Ziet u mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren tot Erotisch Centrum? En heeft u daar voorbeelden van?

Selectie marktpartij

14. Zou u een rol willen spelen in de realisatie van een Erotisch Centrum? En zou u dan inschrijven op een selectieprocedure voor een gronduitgifte voor het beoogde programma?
15. Wat zijn volgens u andere mogelijkheden dan het houden van een selectieprocedure om tot een Erotisch Centrum te komen?
16. In welke samenstelling van partijen zou u kunnen inschrijven? Op dit moment heeft de gemeente het idee dat vanwege het belang van de exploitatie van het sekswerk een combinatie van partijen (in ieder geval ontwikkelaar en exploitant) gewenst is.

Randvoorwaarden

17. Welke minimale randvoorwaarden zijn voor u onontbeerlijk om een Erotisch Centrum te kunnen realiseren?

Financiën

18. Hoe denkt u de ontwikkeling van een Erotisch Centrum te financieren? Welke belemmeringen ziet u hierbij?

Kansen en risico's

19. Wat zijn volgens u de grootste kansen en risico's voor het ontwikkelen/realiseren van een Erotisch Centrum?

Afsluiting

20. Wilt u ons nog iets meegeven in het kader van deze marktconsultatie over de ontwikkeling van het Erotisch Centrum? Zo ja, dan kunt u dat aangeven.

21. Indien de gemeente nadere vragen heeft naar aanleiding van de schriftelijke reacties, bent u bereid om tussen 7 juni en 25 juni 2021 een mondelinge toelichting te geven? Wilt u deze toelichting alleen doen of gecombineerd met andere partijen? In geval van een combinatie, graag aangeven welke andere partijen.

Met het oog op de geldende maatregelen in het kader van de aanpak van Covid-19 zullen gesprekken digitaal plaatsvinden.