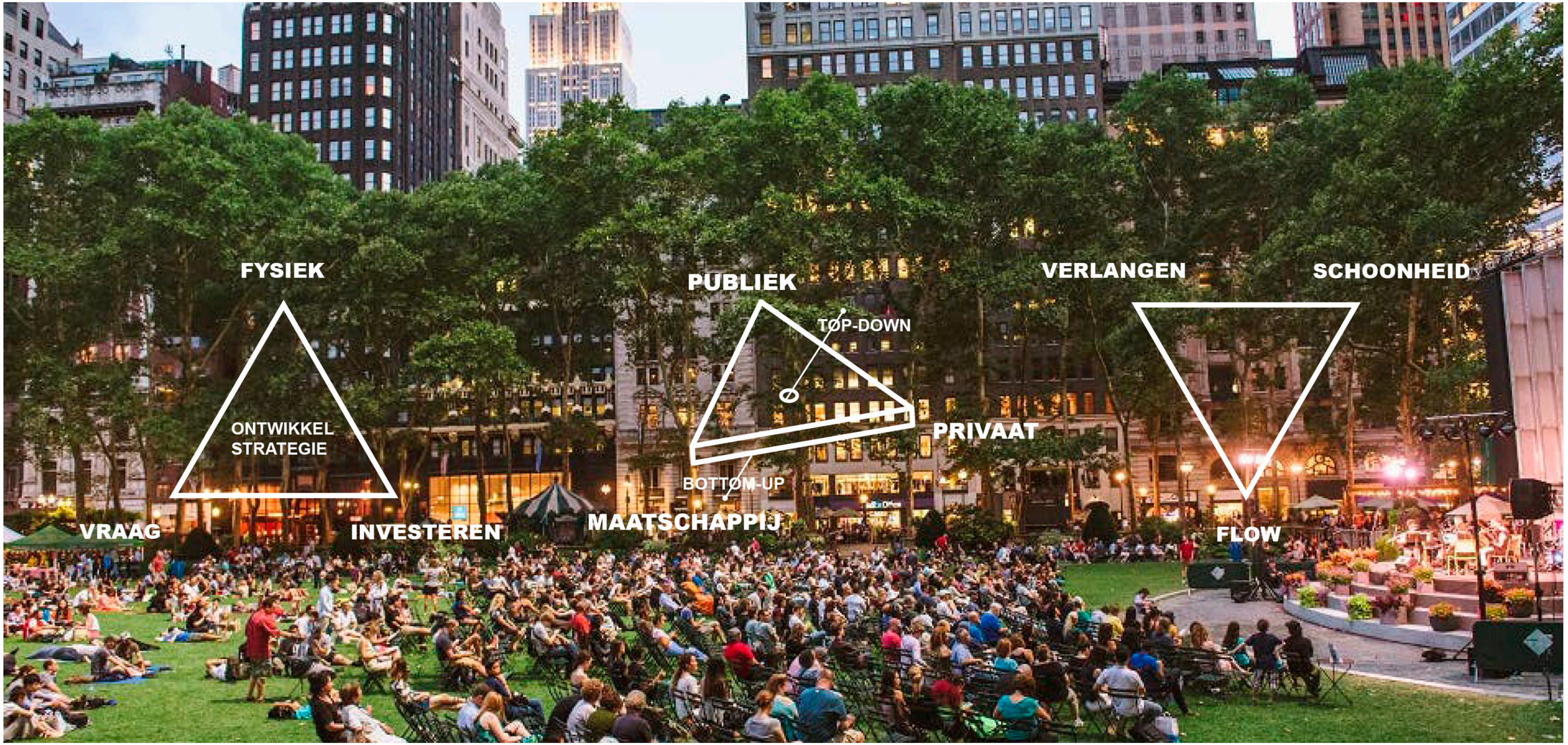
19/01/2021

Marktverkenning nieuwe werkplekken sekswerk

Presentatie technische raadsessie

SITE Urban Development

Introductie SITE



Opdracht & werkwijze

Opdrachtomschrijving

Informele marktverkenning

- Centrale vraagstelling: zijn er partijen die willen ontwikkelen en partijen die willen exploiteren in een prostitutiehotel of erotisch centrum gelet op de randvoorwaarden die de gemeente stelt?

- 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

Globale gespreksagenda marktconsultatie

Interesse peilen en randvoorwaarden

- 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*

Breed spectrum aan partijen

Institutionele – en particuliere beleggers

Projectontwikkelaars/vastgoedondernemers

Maatschappelijke organisaties

Exploitanten

Belangenorganisaties prostitutiebranche

Adviseurs

Banken

Algemene indruk gesprekken SITE:

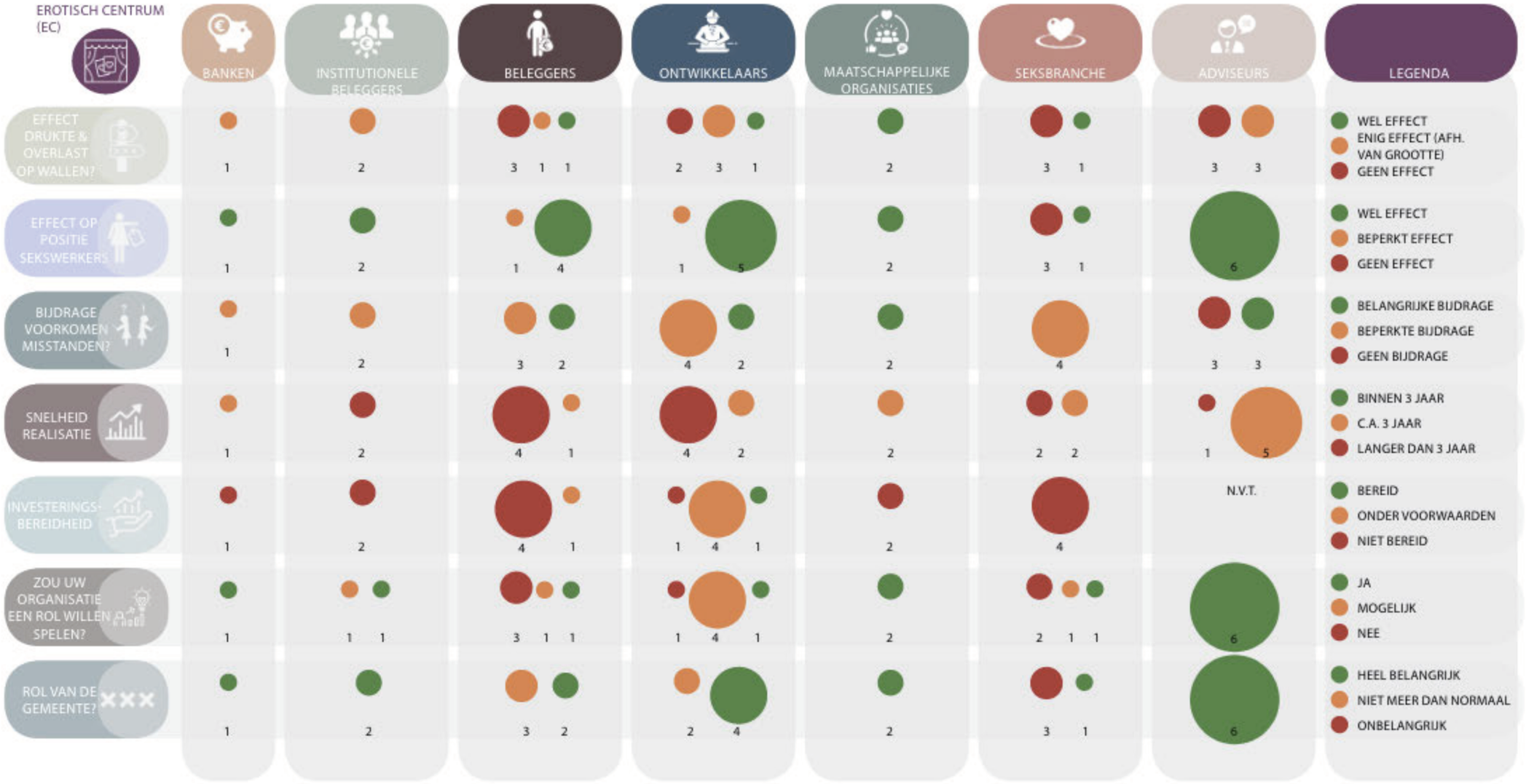
- grote bereidheid tot voeren van gesprek
- partijen goed voorbereid
- betrokkenheid bij het thema (en Amsterdam)
- benaderingen/opinies/opvattingen lopen ver uiteen

Conclusies en aanbevelingen

Bevindingen prostitutiehotel



Bevindingen erotisch centrum



Conclusies

- Complexe opgave en voorzichtigheid vanuit de markt
- Beperkt aantal geïnteresseerde/te interesseren marktpartijen
- Onvoldoende investeringsbereidheid om direct tender uit te zetten
- Voorkeur voor erotisch centrum met horeca en entertainment
- Aanmeldingen belangstellenden voor verdere uitwerking concept erotisch centrum
- Voor financiering met name mogelijkheden bij particuliere beleggers zoeken
- Partijen zijn overtuigd van het maatschappelijk belang

Aandachtspunten

- Voorkeur voor erotisch centrum:
  - meer mogelijkheden en kan echt een toevoeging voor de stad zijn
  - meerdere (type) bezoekers aanspreken
  - commercieel gezien betere haalbaarheid

- Meningen over gewenste rol gemeente verdeeld; maar eens over langjarig commitment
- Twijfel over invloed 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

- De positie van de sekswerker voor velen een groot belang

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
  - bevorderen bestemming en vergunningverlening

- Rekening houden met sterke behoefte vanuit markt tot langjarig bestuurlijk commitment

- Concreet plan op specifieke plek met zekerheid goedkeuring op procedures geeft meer bereidheid bij marktpartijen

Bedankt

SITE Urban Development

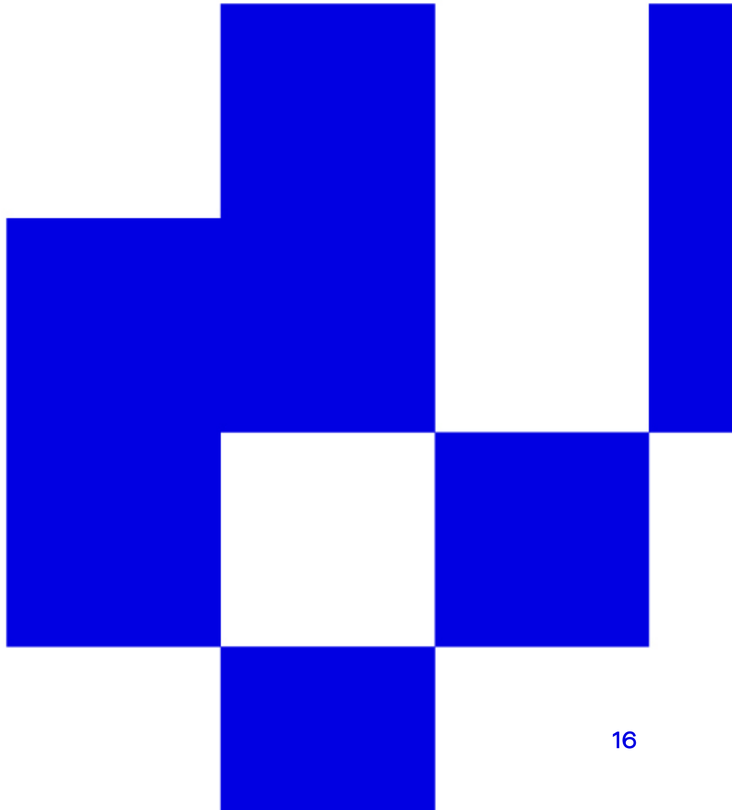
© SITE, 2021

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





















