Gemeente Amsterdam

Versie 1
9 juli 2021

Verslag marktconsultatie Erotisch Centrum Amsterdam

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding marktconsultatie 3
1.2 Opzet consultatie en verslag 3

2 Uitkomsten markconsultatie 3
2.1 Kernuitgangspunten voor realisatie Erotisch Centrum 4
2.2 Programma van eisen 5
2.3 Locaties en Locatiecriteria 6
2.4 Toekomstige selectieprocedure en randvoorwaarden 8
2.5 Financiën 8
2.6 Kansen en risico's 9
2.7 Overige adviezen 9

3 Vervolg 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding marktconsultatie

De gemeente Amsterdam verkent de mogelijkheden ~~heeft de ambitie~~ om een Erotisch Centrum buiten de Wallen te ontwikkelen. ~~Deze ambitie~~ Dit onderzoek is onderdeel van het project Scenario's raamprostitutie, dat als ~~doelen~~ uitgangspunten heeft:
1. Verbetering positie sekswerkers.
2. Tegengaan ondermijning.
3. Verminderen overlast door drukte Wallen.

De gemeente, directie Openbare Orde en Veiligheid (OOV) heeft voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum een voorlopig programma van eisen opgesteld en negen voorlopige locaties (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.

[redacted]

1.2 Opzet consultatie en verslag

Op 29 april 2021 is de Marktconsultatie Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd op Tenderned. De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in twee stappen; een algemeen schriftelijke consultatie aan de hand van een vragenlijst waarin thema's zijn opgenomen (zie bijlage x) en individuele gesprekken met marktpartijen voor een mondelinge toelichting op de schriftelijke deelname.

De gemeente heeft 7 inschrijvingen ontvangen en 7 individuele gesprekken gevoerd met marktpartijen die bij ~~de invulling~~het invullen van de vragenlijst hebben aangegeven hun antwoorden in een gesprek te willen toelichten.

De gesprekken met marktpartijen zijn gevoerd via MS Teams in de periode 8 juni tot en met 21 juni 2021 in aanwezigheid van de projectleider uitwerking ~~S~~scenario's r~~R~~aamprostitutie, ~~-~~de overall projectleider Locatieonderzoek en Marktconsultatie Erotisch Centrum en leden van het projectteam van de gemeente.

Met de marktconsultatie heeft de gemeente informatie en adviezen van marktpartijen opgehaald over de voorlopige locaties en het voorlopige programma van eisen. Met dit verslag wordt inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste ~~inzichten~~ uitkomsten vanuit de marktconsultatie zijn.

2 Uitkomsten markconsultatie

De schriftelijke en mondelinge consultatie hebben relevante aanvullingen, ideeën en~~,~~ mogelijkheden opgeleverd. Een deel van de vooraf opgestelde uitgangspunten, voorlopig programma van eisen en voorlopige locaties worden onderschreven of aangevuld door de marktpartijen. Daarnaast zijn er aspecten waar de marktpartijen een andere kijk op hebben. Dit verslag gaat per thema in op de vragen uit de vragenlijst. De ~~ontvangen~~ informatie wordt op hoofdlijnen weergegeven. Letterlijke antwoorden van marktpartijen zijn niet opgenomen in dit verslag, enkel de strekking op hoofdlijnen.
//iets toevoegen over anonimiteit deelnemers//

[redacted]

2.1 Kernuitgangspunten voor realisatie Erotisch Centrum

1. *Welke ideeën heeft u over hoe de zelfstandigheid/positie en veiligheid van sekswerkers in het Erotisch Centrum goed georganiseerd kan worden?*
2. *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?*
3. *Hoe denkt u de bezoekersstromen, zowel inpandig als uitpandig te reguleren om overlast te beperken?*

Zelfstandigheid/positie en veiligheid sekswerkers
Marktpartijen geven aan dat de veiligheid van sekswerkers georganiseerd kan worden door het realiseren van een transparant Erotisch Centrum met goede faciliteiten en sociale controle. Daarbij is het belangrijk dat het Erotisch Centrum in een gebied wordt gerealiseerd waar veel mensen aanwezig zijn. Dit zou bijdragen aan de veiligheid van sekswerkers.
Een manier om de zelfstandigheid van sekswerkers te waarborgen is door middel van een businessmodel waarbij sekswerkers als zzp-ers de sekswerkplekken kunnen huren zonder tussenpersonen.

[redacted]

De aanwezigheid van hulpdiensten en maatschappelijk werkers is volgens marktpartijen ook belangrijk voor de veiligheid van sekswerkers (bv. handhaving, Politie, huisarts, GGD, PG292 etc.). In het Erotisch centrum zouden sekswerkers de mogelijkheid moeten hebben om (anoniem) vragen te stellen of problemen/verhalen te delen indien nodig.

Veiligheid bezoekers en bezoekersstromen
Opvattingen over dit onderwerp zitten in de overige antwoorden of zijn te veel te herleiden.

[redacted]

2.2 Programma van eisen

4. *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 (PvE) is er geen eenduidig beeld vanuit de marktpartijen naar voren gekomen:

- Enkele marktpartijen 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 deze partijen als niet wenselijk gezien. Sekswerkers en exploitanten zouden vooral gebaat zijn bij doelgerichte klanten. ~~Het advies is om hier rekening mee te houden bij het opstellen van het programma van eisen.~~ Er moeten niet teveel aanvullende functies komen die feesttoerisme aantrekken in plaats van doelgerichte klanten die inkomsten opleveren voor de sekswerkers. Ook geven deze partijen het advies 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 naar toe gaan of doorgaans al in de buurt moeten zijn. Denk hierbij aan kantoren, congrescentra of uitgaansgebieden.
- Enkele marktpartijen geven aan dat het inpassen van brede functionaliteiten in het Erotisch Centrum juist goed is. Dit draagt bij aan de veiligheid van sekswerkers en aantrekkelijkheid van het centrum.
- Enkele marktpartijen 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.
- Adviezen die door één partij zijn genoemd: Wijk ?
- Bij het opstellen van het PvE niet af wijken van richtlijnen voor de omvang van ruimtes voor sekswerk~~plekken~~ (RIVM richtlijnen) en richt de werkplekken dusdanig in dat deze multi-inzetbaar zijn.

Ten aanzien van het Programma van Eisen geven enkele partijen het advies om (eerst) een brede visie te maken op de nieuwe ontwikkeling voordat de gemeente dit 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.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2.3 Locaties en Locatiecriteria

5. *Aan welke criteria moet een locatie volgens u minimaal voldoen en waarom?*
6. *Welke drie criteria zijn volgens u het meest belangrijk?*
7. *Wat vindt u van de negen locaties die op de voorlopige shortlist staan?*
8. *Naar welke locatie(s) gaat uw voorkeur uit en waarom? (maximaal drie locaties)*
9. *Zijn er binnen deze locaties plekken die uw voorkeur hebben voor ontwikkeling van het Erotisch Centrum?*
10. *Welke locaties zijn volgens u ongeschikt en waarom?*
11. *Zijn er locaties buiten deze negen locaties die volgens u meer geschikt zijn en zo ja, waarom?*
12. *Ziet u mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren tot Erotisch Centrum? En heeft u daar voorbeelden van?*

Locatiecriteria

In bijna alle gesprekken met de marktpartijen 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. Marktpartijen hebben geven aan dat het Erotisch Centrum onderdeel moet zijn van de stad, in een gebied waar veel mensen (kunnen) komen. Multimodale bereikbaarheid wordt daarom gezien als het belangrijkste locatiecriterium. Tevens is de nabijheid van andere functies een belangrijk criteri~~a~~um. De dynamiek en levendigheid in een gebied kan ook zorgen voor een veiligere omgeving 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. Aanvullend hierop moet de locatie gemakkelijk bereikbaar zijn voor beveiliging en hulpdiensten.

Ook zijn er marktpartijen die kritisch zijn over de aanwezigheid van extra functies. Sommige marktpartijen geven aan dat de beoogde locatie een plek moet zijn die vooral aantrekkelijk is voor de doelgerichte klanten en niet voor het toeristische uitgaanspubliek.

Voorlopige locaties

Op de vraag welke de voorkeurslocaties zijn uit de shortlist van negen locaties zijn de volgende locaties naar voren gekomen:

- Locatie **RAI/Zuidas** is het ~~de~~ meest genoemd~~e locatie~~als geschikte locatie. Marktpartijen geven de voorkeur ~~voor~~ 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. De locatie is aantrekkelijk voor internationale bezoekers vanwege de grote evenementen die hier plaatsvinden. Enkele marktpartijen geven aan dat hier een deel van de doelgroep voor sekswerkers aanwezig is.
- Marktpartijen geven ook de voorkeur aan **Arenapoort** vanwege de goede bereikbaarheid. Daarnaast zijn er reeds veel andere functies aanwezig in het gebied die een groot uitgaanspubliek trekken. Het gebied kan grote bezoekersstromen aan. Het programma van een Erotisch Centrum ~~zal~~ kan daardoor beter ingepast ~~kunnen~~ worden (ook

stedenbouwkundig). Het Erotisch Centrum kan in Arenapoort goed onderdeel worden van het gebied.

- Het **Eenhoorngebied** is een enkele keer benoemd als mogelijke locatie. Ondanks dat dit een woongebied is, zien sommige marktpartijen dit als een goede optie vanwege de goede bereikbaarheid en inbedding in het stedelijk weefsel. Het is geen afgelegen locatie. De markt ziet echter een groot probleem in de mogelijke nadelige effect op de woonomgeving.
- **Hamerkwartier** is door één marktpartij genoemd als voorkeurslocatie omdat dit dicht bij het centrum ligt door noord-zuidlijn. Dit heeft te maken met het feit dat het gebied in ontwikkeling is, en er nog veel ruimte is.
- Ondanks dat **Sloterdijk 2 Zuid** voldoet aan de criteria bereikbaarheid en (toekomstige) mix van functie heeft deze locatie niet de voorkeur van marktpartijen. Sloterdijk 2 Zuid heeft nog het imago van "afgelegen" en "moet nog ontwikkeld worden".
- **Sloterdijk 2 Noord** en **Amstel III** zijn niet genoemd als voorkeurslocaties. Het merendeel van de marktpartijen ziet~~n~~ deze gebieden als afgelegen en onvoldoend bereikbaar.
- **Waterkavel** is nog niet gekoppeld aan een gebied. Waardoor het voor marktpartijen nog niet duidelijk is wat de voor en nadelen zijn. Marktpartijen vrezen dat ~~dit~~ een waterkavel slecht bereikbaar ~~wordt~~is. Enkele marktpartijen hebben wel aangegeven dat een waterlocatie kans van slagen heeft indien het een attractie an sich kan worden en/of in de vorm van een pier (iconisch).
- **Haven-Stad** is niet genoemd als voorkeurslocatie door de marktpartijen. Dit gebied is nog in ontwikkeling en ligt (nu nog) te afgelegen. Er is ook geen zicht op de toekomstige bereikbaarheid. Marktpartijen geven aan dat dit gebied op dit moment geen onderdeel is van de het stedelijk weefsel.

De marktpartijen zijn van mening dat de toekomstige locatie van het Erotisch Centrum onderdeel moet zijn van de stad, ruimtelijk en gevoelsmatig.

Transformatie bestaand vastgoed

Er is geen eenduidige mening met betrekking tot de kansen voor de transformatie van bestaand vastgoed. Enkele marktpartijen hebben aangegeven ~~aan~~ dat transformatie van hotels niet erg kansrijk is. De verwachting is dat de hotelmarkt snel herstelt na corona. Daarnaast zouden hoteleigenaren zich niet in de prostitutiesector willen mengen. Echter, enkele marktpartijen geven wél het advies om te kijken naar het transformeren van hotels. De operationele kant van hotels kan overeenkomen met de operationele organisatie van een toekomstig Erotisch Centrum.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2.4 Toekomstige selectieprocedure en randvoorwaarden

13. *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?*
14. *Wat zijn volgens u andere mogelijkheden dan het houden van een selectieprocedure om tot een Erotisch Centrum te komen?*
15. *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.*
16. *Welke minimale randvoorwaarden zijn voor u onontbeerlijk om een Erotisch Centrum te kunnen realiseren?*

Marktpartijen geven aan dat een selectieprocedure de juiste weg is voor de realisatie van een Erotisch Centrum in Amsterdam. Er wordt geadviseerd om zorgvuldig en transparant te zijn in het selectieproces. Een aantal marktpartijen ziet voor zichzelf een rol bij een toekomstige selectieprocedure voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in Amsterdam. Enkele marktpartijen geven aan in te willen schrijven, al dan niet in combinatie met een of meerdere partners.

Sommige marktpartijen geven aan dat commitment van het gemeentebestuur een belangrijke randvoorwaarde is voor het succes van het Erotisch Centrum.

2.5 Financiën

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

Op de vraag hoe de marktpartijen 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. Er wordt door sommige marktpartijen een onderscheid/knip gemaakt tussen de financiering van het vastgoed en de financiering van de exploitatie. Sommige marktpartijen zien het ontbreken van mogelijkheden tot financiering als belemmering, anderen zien dat niet zo.

2.6 Kansen en risico's

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

Kansen

Over het algemeen zien marktpartijen kansen voor ~~de stad~~ Amsterdam met de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. De gemeente Amsterdam kan als stad een statement ~~te~~ maken door te laten zien op hoe Amsterdam omgaat met een functie/programma wat echt bij Amsterdam hoort. Sekswerkers en erotisch entertainment niet benaderen als probleem maar als een onderdeel van de maatschappij wat een plek moet krijgen in de stad.

Het merendeel van de marktpartijen benadruk~~ken~~ dat het belangrijk is om sekswerkers en exploitanten actief te betrekken bij het proces. Kans van slagen wordt tevens groter als de sekswerker in de toekomstige situatie betrokken blijft bij de ~~invulling van de~~ exploitatie.

[redacted]

Risico's

Een groot risico dat wordt benoemend door enkele marktpartijen is de weerstand uit de buurten en de negatieve publiciteit. Een sterk concept en goede marketing zijn daarom onontbeerlijk. Ook zien sommige marktpartijen een risico wanneer de gemeente alles uit handen geeft. De gemeente zou naast de inhoudelijke kwaliteit, ook de ruimtelijke kwaliteit moeten bewaken. Anderzijds zijn er ook marktpartijen die kritisch zijn over de bemoeienis van de gemeente. Zij zien juist een risico wanneer de gemeente zich te veel bemoeit~~d~~ met de inhoudelijke ontwikkeling van een Erotisch Centrum.

[redacted]

2.7 Overige adviezen

19. 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 marktpartijen zijn er aandachtspunten en adviezen meegegeven aan de gemeente Amsterdam voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum:

- Naast de benoemde locatiecriteria geeft de markt het advies om in het vervolgtraject te 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 "vol" loopt door een onjuiste ontsluiting zoals nu het geval is op de wallen.
- Het advies om tot aan de realisatie van het Erotisch Centrum niet méér sekswerkplekken op de Wallen te sluiten, dan dat er nieuwe gerealiseerd zijn. Vermindering van het aantal

[redacted]

sekswerkplekken tijdens de overgang zou een negatief effect hebben op de positie van de sekswerkers.

3 Vervolg

De gemeente Amsterdam zal alle uitkomsten en adviezen van de marktconsultatie wegen en bepalen op welke manier de informatie wordt meegenomen in het vervolgproces. De marktconsultatie voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum maakt onderdeel uit van een groter geheel. De richting en vervolgstappen zijn afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming.

[redacted]

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