Gemeente Amsterdam

Memo Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Aan	Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad ~~Pierre van Rossum~~
Van	[redacted] (OOV) en [redacted] (PMB)
Kopie aan	[redacted] (R&D), [redacted] (G&O), [redacted] (EZ/MRA), [redacted] (PMB)
Datum	30 ~~22~~ juni 2021
Betreft	Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam

Algemeen Marktconsultatie

Voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum is ~~het noodzakelijk om~~ de markt geconsulteerd~~te consulteren~~ over de voorlopige locaties en over het voorlopige programma van eisen ~~dat is opgesteld~~ van~~oor~~ het Erotisch Centrum. Hiervoor is op 29 april ~~in mei~~ 2021 via Tenderned de~~en~~ Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd ~~oproep gedaan~~ waarin de gemeente marktpartijen uitnodigt om in gesprek te gaan.

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

Met opmerkingen [LL1]: Stukje toevoegen zodat hat aansluit bij de opzet van [redacted]?

Aantal inschrijvingen

~~Wij hebben~~Voor de marktconsultatie zijn via TenderNed 8 inschrijvingen in de vorm van de ingevulde vragenlijst ontvangen, waarna één partij zich heeft terug getrokken. ~~Dus in~~ In totaal hebben ~~uiteindelijk~~ [redacted] ~~hebben~~ 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 ~~geconsulteerden~~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.
- Verschillende reacties op concept EC, onder meer:
  - Veel steun voor brede functionaliteiten EC (hotelkamers plus)
  - 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 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).
- Maak (eerst) een brede visie op de nieuwe ontwikkeling voordat je dit op de markt zet. Tussenstap van conceptontwikkeling inlassen. Geschiktheid locatie hangt samen met het concept [redacted] ~~Alles valt of staat bij een goed concept.~~

Locaties

- Criteria

  In bijna alle gesprekken komt naar voren: Stop de sekswerkers niet weg. Niet naar een afgelegen plek. Moet onderdeel zijn van de stad. Gebied waar veel mensen (kunnen) komen. Multimodale bereikbaarheid belangrijkste locatiecriterium. Maar 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.

- Voorkeurslocaties op basis van de 7 gesprekken
  - RAI/Zuidas meest genoemd (bereikbaarheid, niet direct in woonwijk, aansluiting bij grootstedelijke allure Amsterdam, congresganger potentiële doelgroep.
  - Arenapoort (bereikbaarheid, tussen andere functies die veel verschillende soorten bezoekers trekken)
  - Eenhoorn (paar keer genoemd ondanks ligging in woongebied, maar wel goed bereikbaar en omgeven door stad, niet afgelegen. Effect op de woonomgeving wel als groot probleem gezien)

[redacted]

  - Hamerkwartier (in ontwikkeling, creatief, maar bereikbarheid niet multimodaal)
  - Sloterdijk 2 Zuid: heeft toch het imago van "afgelegen" en "moet nog ontwikkeld worden" , maar voldoet wel aan de criteria bereikbaarheid en in de toekomst mix van functies
- Geen animo voor: Sloterdijk 2 noord, Amstel III: idem afgelegen en niet goed genoeg bereikbaar. Waterkavel: nog te vaag. Vrees voor niet bereikbaar. Wel als in de vorm van een pier of bij het invaren van een cruiseschip omdat dat een attractie an sich kan worden. Haven-Stad: te lange termijn, afgelegen, nog geen zicht op bereikbaarheid.
- Transformatie bestaand vastgoed: meningen verdeeld. Vaak wordt gezegd dat de hotelmarkt een snel herstel verwacht en dat daarnaast hoteleigenaren zich niet in de prostitutiesector willen mengen. Anderen zeggen: probeer vanuit een bestaand hotel te ontwikkelen.

Toekomstige selectieprocedure

- Een aantal geconsulteerden ziet een rol voor zichzelf bij een toekomstige selectieprocedure en 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.

Gesprekken met sekswerkers

[redacted] aanvullen

Gesprekken met exploitanten

[redacted] aanvullen