Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1840
1000 BV Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1840, 1000 BV Amsterdam

Aan: Gemeenteraad Amsterdam

Datum // oktober 2020
Bijlage(n) Bijlage 1: Marktverkenning bureau SITE
Bijlage 2: Locatieonderzoek PMB //kan denk ik niet ivm de locaties//

Onderwerp Nadere uitwerking scenario's raamprostitutie Wallen/Singelgebied

Geachte leden van de raad,

Op 28 mei spraken wij in de commissie AZ over de scenario's raamprostitutie Wallen/Singel. U hebt tijdens het debat aangegeven u in grote lijnen te kunnen vinden in de voorstellen die ik heb voorgelegd, zowel voor wat betreft een Prostitutiehotel als een Erotisch Centrum. De uitwerking is sindsdien in volle vaart doorgegaan en hierbij stel ik u graag op de hoogte van de voortgang.
In deze brief ga ik in op de resultaten van twee stappen die de afgelopen maanden genomen zijn. We hebben een eerste marktverkenning uitgevoerd en uit het lopende locatieonderzoek komt een voorlopige shortlist met geschikte locaties. Ook kijk ik graag met u vooruit naar het traject dat voor ons ligt. Aan het eind van de brief ga ik tot slot nog in op een aantal toezeggingen die ik u deed in de commissie van mei.

Met opmerkingen [DN1]: Beef [redacted] op hangen

Samen vooruit
Voordat we naar de inhoud gaan eerst nog een woord vooraf. Het realiseren van nieuwe werkplekken voor sekswerkers is geen eenvoudige opgave, maar is van groot belang om perspectief te bieden. Perspectief aan sekswerkers die zo de mogelijkheid krijgen te kiezen voor een nieuwe locatie met werkplekken van hoog kwalitatief niveau, veel meer mogelijkheden op tegengaan van ongewenste bejegening en kansen voor sekswerkers die nu niet of onvoldoende de mogelijkheid krijgen om te werken op een veilige vergunde plek.
Perspectief ook voor onze stad en haar bewoners en ondernemers. Denk aan de plek waar een nieuw kwalitatief hoogwaardig Prostitutiehotel of Erotisch Centrum optimaal kan worden ingepast en ook aan de bewoners van onze binnenstad die nu disproportioneel de lasten dragen van bezoek aan Amsterdam.

Met opmerkingen [DN2]: Perspectief positief, maar ook nimby effect, maar wel ene uitdagende zin. Oke om te laten staan. Achter denk, denk daarbij aan

Een routebeschrijving vindt u op amsterdam.nl

Natuurlijk, de Covid-19 crisis kan - en zeer waarschijnlijk zal - ook nog invloed hebben op waar we uiteindelijk uitkomen. Die onzekerheid geldt voor vele ambities, maar mag ons niet belemmeren om te blijven werken aan de toekomst. Samen met u en met de stad willen we dus doorwerken aan de realisatie van nieuwe werkplekken voor sekswerkers. We lichten hierna graag toe waar we nu staan, en waar we over een aantal maanden willen staan.

Marktverkenning bureau SITE

In de commissie AZ van mei benadrukte u dat het belangrijk is de markt te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe werkplekken. Dat onderschrijf ik. Bureau Site heeft dan ook in opdracht van de gemeente een marktverkenning uitgevoerd voor de twee varianten waarover uw commissie in mei positief was: een Prostitutiehotel[1] (PH) en een Erotisch Centrum[2] (EC). Door SITE zijn 20 gesprekken gevoerd met uiteenlopende partijen als institutionele & particuliere beleggers, projectontwikkelaars, een vastgoedondernemer, exploitanten, maatschappelijke organisaties, gemeentelijke informanten en een vertegenwoordiger van de sekswerkers. SITE concludeert dat de opgave complex is en dat de markt voorzichtig is. Er lijkt op dit moment een beperkt aantal geïnteresseerde/te interesseren marktpartijen te zijn. Zij hebben een duidelijke voorkeur voor een EC dat zich niet alleen richt op prostitutie, maar ook op horeca en ander entertainment. Er hebben zich partijen gemeld die het concept verder willen uitwerken. Qua financiering lijken de mogelijkheden met name te liggen bij particuliere beleggers.

Met opmerkingen [DN3]: De marktpartijen voorzichtig zijn

SITE geeft de volgende adviezen mee voor het vervolg van de uitwerking:

- Een concreet plan op een concrete plek met zekerheid van goedkeuring op planologische procedures geeft meer bereidheid. De rol van de gemeente moet zich wel beperken tot locatieselectie, gronduitgifte en bevorderen bestemming en vergunningverlening. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sterke behoefte in de markt tot langjarig bestuurlijk commitment van de gemeente.
- Een aantal ondervraagden betwijfelt of de doelstelling 'terugbrengen van drukte en overlast op de Wallen' kan worden bereikt door het sec realiseren van een PH/EC. Bij terugdringen van drukte en overlast in de Wallen hoort volgens hen ook het actief sluiten van ramen op de Wallen.
- SITE geeft aan dat de spontane belangstelling momenteel nog onvoldoende is om te kunnen starten met een kansrijke 'selectie marktpartijen'. Het bureau adviseert daarom een onderhandelingsgerichte dialoog te starten waarbij:
    - de gemeente actief de markt benadert en partijen uitnodigt om combinaties te vormen, die een businessplan voor een PH en/of een EC kunnen opstellen;
    - via de dialoog de gemeentelijke beleidsuitgangspunten verder worden uitgewerkt in voorwaarden en selectiecriteria.

Met opmerkingen [DN4]: Verminderen van ramen opv sluiten

Met opmerkingen [DN5]: Met meerdere combinaties, zie [redacted] niet gebeuren. 1 of meerdere combinaties.

Met opmerkingen [DN6]: Selectiecriteria weg laten.

[1] Het voorlopige programma Prostitutiehotel bestaat uit 100 werkplekken (zowel inpandige ramen als hotelkamers voor werving via internet) en slechts kleinschalige horeca. Deze variant richt zich alleen op de doelbewuste klant voor sekswerkers.
[2] Het voorlopige programma Erotisch Centrum bestaat uit 100 werkplekken (zowel inpandige ramen als hotelkamers voor werving via internet) en biedt daarnaast uitgebreidere horecafuncties en erotisch entertainment (bijvoorbeeld cafés, restaurant, bistro, nachtclub, sekstheater, seksclub, sekswinkel). Deze variant richt zich niet alleen op de doelbewuste klanten voor sekswerkers.

Het College volgt het advies van SITE om (stap 1) actief de markt te benaderen en (stap 2) een dialoogfase met de markt in te richten.

///Op dit moment zijn er via de gesprekken van SITE maar ook naar aanleiding van het debat met uw raad en de stad al een aantal mogelijk geïnteresseerde partijen. Met hen zullen we in deze fase eerste oriënterende gesprekken voeren. Verder zullen we komende tijd actief partijen blijven benaderen.//

Bespreekpunt 1 met [redacted]: in brief benoemen dat er geïnteresseerde partijen zijn of is dat te prematuur?

Ter kennisname [redacted]: we hebben 2 geïnteresseerde partijen waarmee we nu al een oriënterend gesprek kunnen voeren (NB vooruitlopend dus op het inrichten van de 'echte' dialoogfase in november). Wat gaan we verder doen om geïnteresseerden te vinden en uit te nodigen combinaties te vormen?

a. *Brede uitvraag: breed partijen uitnodigen via bijvoorbeeld tenderned (opdracht aan PMB om uit te zoeken wat kan en wat moet)*
b. *Gerichte uitvraag: zelf benaderen door PMB/ opdracht aan extern bureau Colliers etc.*

Let wel: hier is een risico op veel werk als zich veel partijen melden. Aan de andere kant kan dit ten goede komen aan de uiteindelijke kwaliteit van de marktcombinatie en heeft iedereen een 'gelijke kans'.

Locatieonderzoek PMB

Het Projectmanagementbureau (PMB) heeft een locatieonderzoek uitgevoerd naar mogelijke gebieden waar een Prostitutiehotel of een Erotisch Centrum zou kunnen worden ontwikkeld. Aan de hand van een voorlopig programma (functies, volumes) voor beide varianten, heeft PMB een volumestudie laten doen door een architect en een voorlopige shortlist op met gebieden/locaties opgesteld. Daartoe is gekeken naar mogelijke gebieden, ~~alle mogelijke locaties, van~~ gemeentelijk vastgoed ~~tot mogelijk om te vormen hotels~~.
Er is in deze eerste onderzoeksfase met name gekeken naar de omvang van de locatie, bereikbaarheid, ontwikkelkansen en naar 'kwetsbare' functies in de nabijheid.

Op basis van de eerste resultaten van het locatieonderzoek kan worden geconcludeerd: waar een wil is, is een weg. De stad is vol en locaties zijn schaars. Veel partijen zoeken naarstig naar potentieel beschikbare ruimte.
Uit het locatieonderzoek zijn wel een aantal locaties/gebieden naar voren gekomen met de potentie om een erotisch centrum of prostitutiehotel op goede wijze in te kunnen passen.
Deze locaties/gebieden zijn veelal transformatiegebieden die veranderen en in ontwikkeling zijn. Ze zijn goed bereikbaar met het OV en liggen niet in het centrum van de stad.

Het college wil benadrukken dat het gaat om een voorlopige shortlist. Dat betekent: er kunnen dus nog locaties afvallen en bijkomen, ook naar gelang de dialoog met geïnteresseerde marktpartijen loopt. De gebieden die nu op deze shortlist staan bieden kansen, maar er ook

Met opmerkingen [EPv7]: Let op: schrijven we ik (bm) of wij (Het College)

Met opmerkingen [DN8]: Partijen zitten niet op tenderned. Meer doen op wat zich aanbied. Dan we dat via open inscrijving doen.
Gronduitgift is niet aanbestedingsgifte moetw el besluit nemen in college. Bestemmingsplan verruimen is ook 1 op 1. Tenderned levert weinig op. Pragmatisch aanpakken (zoeken naar d eondergrens). Met partijen die zich aanbieden en oren en ogen open houden.

Verkenner??

Planologisch jurist.

Met opmerkingen [DN9]: Dit klopt volgens mij niet helemaal want er is niet gekeken naar al het vastgoed wat te koopt staat.

Met opmerkingen [EPv10R9]: Check [redacted] voor precieze bewoording

Met opmerkingen [FF11]: Dit kunnen we er niet in zetten denk ik. We moeten ook nog eens scherp door rapport heen gaan welke dingen er echt niet in kunnen omdat onhandig in verhouding tot de branche. En in rapport staat de lijst

Met opmerkingen [EPv12R11]: Dus afhankelijk van keuze openbaar of niet

Met opmerkingen [DN13]: Tekstueel nog goed bekijken.

Met opmerkingen [DN14]: Moeten eerst zeggen datd e locaties schaars zijn.begin met de complexiteit.

Met opmerkingen [DN15]: Veel partijen zoeken naar uiteenlopende functies

knelpunten waarnaar nader onderzoek zal worden verricht. De voorlopige shortlist wordt komende periode verder verfijnd en mogelijk nog aangevuld.
Een belangrijke opmerking bij de lijst is dat de gemeente op de meeste locaties geen gemeentelijke grondpositie heeft. Dat maakt de ontwikkelcasus complexer en dat kan invloed hebben op de doorlooptijd.

Met opmerkingen [DN16]: Hier expliciet benomen, riedel inspraak etc toevoegen.

Shortlist locaties
Amstel III (Zuidoost)
Arenapoort (Zuidoost)
Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)
Sloterdijk Noord (Nieuw-West)
Zuid / Rai (Zuid)
Hamerkwartier (Noord)
Waterlocatie (locatie nog onbekend)
Eenhoorngebied (Oost)

Met opmerkingen [DN17]: Hotels benoemen,d at er wellict mogelijkheden zijn

Met opmerkingen [DN18]: Lijstje zo laten.

Bespreekpunt 3 met [redacted]
Inzake de shortlist is er de keuze:

1. *In raadsbrief volledig openbaar maken shortlist met locaties (dus ook zeggen: Hamerkwartier, Villa Arena, op dat detailniveau dus)*
2. *In raadsbrief deels openbaar maken (zie lijstje boven: we noemen wel de gebieden, maar specificeren niet verder) en in kabinet sessie meer info*
3. *In raadsbrief alleen hele ruime omschrijving van gebieden of zelfs alleen typologie gebieden: 'rand stad, bereikbaar met OV', en in kabinet sessie meer info*

Argumenten voor optie 2
BM had vorige week maandag een voorkeur voor Optie 3 in de brief, met het aanbod de raad in een vertrouwelijke sessie verder te informeren over specifiekere locaties (en voorafgaand aan raadsessie worden stadsdeelvoorzitters etc mondeling geïnformeerd).

Wij signaleren twee knelpunten bij die aanpak: 1.er is een kans dat de informatie in gehieme sessie met raad alsnog lekt; dan heb je minder regie en het is niet handig in relatie tot de stad. 2.Voor de voortgang in het proces met de markt en gemeende werkt het veel makkelijker om in de raadsbrief al meer te kunnen delen

We adviseren daarom als tussenoplossing optie 2:
1.In de raadsbrief navolgende meer algemene (geen kavels, straten) voorlopige shortlist met een omschrijving conform conceptbrief
2. Voor de technische sessie onder geheimhouding de shortlist locaties met meer detailniveau: welke kavels, wel/niet gemeentelijke grondpositie etc
3. Info aan de markt: De algemenere locatie shortlist/ gebieden shortlist gebruiken als schriftelijke informatie t.b.v. van fase 1 met de markt (verzoek tot vormen van combinaties via tendernet bijv. en actief zelf benaderen van partijen). Tijdens de mondelinge gesprekken de locaties al wel meer op detailniveau met de markt delen onder geheimhouding.
Deze aanpak

- *sluit redelijk aan op standpunt BM 0510*
- *Deze aanpak is wrschl voldoende om in ons proces met de markt voorlopig verder te kunnen komende maanden.*
- *Aangezien de technische sessie eind november ongeveer zal zijn 'kopen we tijd' om ons goed voor te bereiden mochten de locaties op detailniveau uitlekken.*

Nadelen:

- *Het risico blijft nog enigzins dat de locaties op detailniveau toch uitlekken na raadsexpertsessie. En dan kan je beter vanaf moment 1 ook echt de locatielijst delen want dan heb je de wijze van communicatie hierover in de hand.*
- *De strategie ten aanzien van de markt kan wel zorgen voor argwaan bij de markt. Terwijl juist het advies van Site (transparantie belangrijk!) is om dit te voorkomen.*

Volumestudie PH/EC

In opdracht van de gemeente heeft een architect een volumestudie uitgevoerd om een beeld te vormen van benodigd volume en inpasbaarheid functies ('het programma') in een gebouw of op een kavel (footprint). Dit is noodzakelijk voor het locatieonderzoek.
U treft deze in bijlage // . Zo kunt u zich enig beeld vormen hoe een PH of ER ruimtelijk kan worden vormgegeven. Een belangrijk aspect van deze studie is de inpandige oplossing gevonden voor de bezoekersstroom; deze worden geweerd uit de openbare ruimte en er kan veel meer grip op ontstaan door //.

Met opmerkingen [EPv19]: Visuals als bijlage: bespreken met PMB en MOke of dit kan

Met opmerkingen [DN20]: Er moet niet d eindruk ontstaan dat dit hem gaat worden. Presentatie voelt als een ontwerp, terwijl het niet meer is dan een studie.

Doorlooptijden voor ontwikkeling PH/EC

Ook zijn de doorlooptijden voor ontwikkeling van een PH of EC in kaart gebracht. Hierbij zijn verschillende casusposities betrokken voor eigendom grond/gebouw zoals deze zich nu ook voordoen op de voorlopige shortlist. De doorlooptijd vanaf definitieve keuze locatie totdat het gebouw gereed is voor gebruik, is afhankelijk van de locatie specifieke situatie (grondeigendom, nieuwbouw of transformatie, vorm van uitgifte/aanbesteding) en ligt naar schatting tussen de 3,5 en 10 jaar.

Relatie met overlast door drukte op Wallen

In de commissie AZ van 28 mei werd door fractie //(welk raadslid?) gevraagd te bezien of bij het inrichten van een PH/EC het aantal ramen op de Wallen kan worden verminderd. Deze vraag is onderdeel van het debat met uw raad over de scenario's raamprostitutie. Ik wijs daarbij ook graag op (paragraaf 1.5 van) de brief van februari 2020 waarin de relatie tussen een nieuwe locatie en een eventuele vermindering van het aantal werkplekken op Wallen/Singel is toegelicht. In de (kabinet ter inzage gelegd) bijlage 2 bij die brief is een eerste uitwerking gegeven van de juridische en financiële consequenties indien wordt gekozen voor een vermindering van het aantal ramen op de Wallen.
Bij de keuze voor een Prostitutiehotel of een Erotisch Centrum is het van belang te realiseren dat als het gaat om een alternatief realiseren dat 'de meeste kans' geeft om de beschikbaar aanbod-klant/de feestbezoekers Wallen te verleiden om daarheen te gaan in plaats van naar de Wallen, een EC met meer horeca/entertainment meer voor de hand ligt.
Tegelijkertijd speelt dat de stad niet alleen in de binnenstad, maar in brede zin inzet op herijking van het aantal toeristen (//brief EZ noemen, zie flap). Dat zou aanleiding kunnen geven niet in te

zetten op EC met grote aantrekkingskracht op toeristen, maar een 'bescheidener' EC met beperkte horeca. Ik wissel daarover graag weer van gedachten met uw raad.

Voor het beheersen van de overlast op de Wallen, die als het toerisme weer aantrekt na de Covid-19 crisis waarschijnlijk terug zal komen, blijft het essentieel in te zetten op bestrijding van de monocultuur in het gebied zoals dat vanuit de Aanpak Binnenstad gebeurt. Uit het onderzoek van OIS (//periode?) en het rapport van Wallen-verkenne [redacted] komt het beeld dat de hoofdmoot van de bezoekers op de Wallen geen doelgerichte seksklanten zijn, maar mensen die komen voor combinatie van vertier Wallen: horeca, coffeeshops en ramen in historische binnenstad.

Vervolgstappen en planning

Technische sessie

Om u goed mee te nemen in de uitkomsten van de marktverkenning en het locatieonderzoek en om de consequenties daarvan voor de voorliggende opgave te bespreken wil ik graag een vertrouwelijke technische sessie aanbieden. Deze wil ik in november plannen.

Planning

Samen met u en met de stad wil ik deze complexe opgave verder aanpakken. We zien perspectief voor het behalen van de drie uitgangspunten van de scenario's (betere positie sekswerkers, tegengaan ondermijning, minder overlast door drukte op de Wallen) en zullen ons onvermoeid blijven inzetten om tot een mooi resultaat te komen.

Het streven is medio volgend jaar tot besluitvorming te komen over nieuwe werkplekken en ook samen te bepalen of, en welke, consequenties in de rede liggen voor de oude werkplekken. Deze planning is afhankelijk is van een groot aantal omstandigheden, zoals de uitkomsten van de dialoogfase met de markt. Natuurlijk speelt ook mee dat we niet weten hoe het toerisme aan de stad en de seksbranche zich na de crisis zullen ontwikkelen.

Met opmerkingen [DN21]: Bestaande plekken/ of weglaten...

Met opmerkingen [DN22]: Maatschappelijk overleg moet expliciet genoemd worden.

Eerst partijen spreken die geinteresseerd zijn. dan

Grofweg ziet onze planning er als volgt uit.

November 2020	November – december 2020	Januari – april 2021	Juli 2021
Technische sessie raad	Voorbereiden dialoogfase en uitnodigen marktpartijen	Onderhandelings-gerichte dialoog marktpartijen	Besluitvorming
	Verdere uitwerking voorlopige shortlist		

Met opmerkingen [DN23]: Tabel planning eruit

In een volgend debat praat ik graag met u verder over de verdere uitwerking en nodig ik u ook uit tot meedenken over de opgave.

Toezeggingen Commissie AZ 28 mei

Ik sluit deze brief af met een reactie op andere toezeggingen die ik u deed tijdens de commissie AZ van 28 mei.

Aandacht voor fiscale constructie sekswerkers in uitwerking
Opting-in werd door u genoemd als een constructie die problemen geeft voor sekswerkers. Opting-in is een gebruikelijk model in clubs, waar normaal dienstverband ook tot de mogelijkheden behoort, maar dat wordt zelden of nooit toegepast. Het opting-in model is niet optimaal, omdat het niet de sociale zekerheid van een dienstverband kent en ook niet de voordelen van een ZZP-constructie. De gemeente gaat in overleg met zorgpartners, sekswerkers en ondernemers inventariseren wat knelpunten zijn en waar verbetering kan worden geboekt.. Sekswerkers achter de ramen op de Wallen werken als ZZP'er. Bij de uitwerking van de varianten houden we ook rekening mee met dit aspect uit het oogpunt van de versterking van de positie van de sekswerker.

Met opmerkingen [FF24]: UPDATE VAN [redacted] VOLGT

Met opmerkingen [DN25]: Onduidelijk stukje.

Voorbeelden zelfbeheer buitenland
De twee voorbeelden die u noemde van zelfbeheer door sekswerkers (San Francisco en Chiang Mai) zijn onderzocht. Overigens is de club in San Francisco die zelfbeheer toepaste (The Lusty Lady) in 2013 gesloten, vanwege een sterke stijging van de huurprijs van het pand. Zoals ik in het debat aangaf sluit ik enige mate van zelfbeheer niet bij voorbaat uit, maar lijkt volledig zelfbeheer door sekswerkers niet geschikt voor de ontwikkeling van een nieuwe locatie van een niet onaanzienlijke omvang. In het debat werd ook aangegeven het belang van inspraak van sekswerkers in de exploitatie van een nieuwe locatie, dat belang onderschrijf ik en neem ik mee in de verdere gedachtenvorming.

Met opmerkingen [FF26]: @[redacted]: IS DIT DE MEEST RECENTE TEKST UIT STUK[redacted]?

Overige toezeggingen
In de commissie heb ik u een aantal toezeggingen gedaan die niet direct raken aan de verdere uitwerking van de scenario's. Ik heb het over het onderzoeken van het mogelijk maken van thuissekswerk na 1 september en het onderzoeken van de meerwaarde van een Overweeghuis voor het Amsterdamse prostitutiebeleid. Een inhoudelijke reactie op deze toezeggingen geef ik u in een aparte raadsbrief in //.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Femke Halsema
burgemeester