Verslaglegging gesprekken marktconsultatie scenario's Wallengebied

Marktverkenning scenario's prostitutiehotel en erotisch centrum
Oriëntatiefase en verkenningsfase

Versie 01-09-2020

SITE urban development

Capitalisers - 10-07-2020 – Autotelefoon

[redacted] reageert op mijn voicemail vanuit de auto. Ze heeft geen tijd\behoefte om een afspraak te maken voor een gesprek.

Desalniettemin neemt zij de moeite haar visie te geven.

- Uitgangspunt moet zijn: de markt zal zijn handen hieraan niet willen branden. Dat geldt zeker voor de institutionele beleggers.
- Bij de niet-institutionele beleggers, voor zover particulier gestuurd kan emotie/ persoonlijke drive een rol spelen. Ook dat is hier niet te verwachten.
- Er is immers ook nog eens sprake van een extra risico vanuit de wet- en regelgeving
- Met grote argwaan zal gekeken worden naar kans op misgaan traject bestemmingswijziging\vergunningsverlening.
- De particuliere investeerders zullen dit als een uiterst riskante investering zien.

Zij ziet derhalve alleen mogelijkheden, in geval van structurele leegstand, waarbij de gemeente de onderneming\instelling reguleert.

Doorvragend hoe misschien dan toch een opening kan worden gevonden, denkt zij aan een concrete locatie, waar eventueel sprake is van ‘distressed vastgoed’.

- Voor internationale beleggers is zo’n functie echt een no-go. In de Nederlandse fondsen\bij institutionele beleggers hebben buitenlandse investeerders vaak ook een inbreng: wederom een aanleiding tot rood kruis op voorhand.
- Extra probleem is, dat beleggers een dergelijke onderneming niet gefinancierd krijgen. Dan is er dus ook geen zicht op een interessant rendement.

Weer doorvragend, ziet zij wellicht mogelijkheden, wanneer er sprake zou zijn van een label ‘maatschappelijk verantwoord”. Als de gemeente daar garant voor zou staan kan [redacted] leningen verstrekken voor de helft van normale rate. Van de exacte voorwaarden hiervoor is zij niet op de hoogte.
RD 1207

Conclusies mijnerzijds:

- Gemeente zal een veel actievere rol moeten spelen bij de tot standkoming van het initiatief: met [redacted] bespreken op 15\7!
- We moeten uitkijken geen onzinnige en onnodige gesprekken te gaan voeren;
- We moeten de weg van ‘maatschappelijk belang’ bij [redacted] gaan verkennen.

Medewerkers project 1012 – 18-07-2020 - Video call

[redacted] licht toe waar 1012 momenteel mee bezig is als uitvloeisel van het langlopende project 1012. Gewerkt wordt door zijn team aan het terugdringen van de raamprostitutie. Dat proces loopt al lang en zou moeten leiden tot de aankoop van ca 130 ramen.
Recent zijn 24 ramen, als onderdeel van bordelen aangekocht, dus daarmee is er een indicatie van de waarde.

Wat zijn de gangbare exploitatievormen?
Eigenlijk zijn er 2 hoofdvormen: vastgoedeigenaren, die zelf exploiteren en vastgoedeigenaren met aparte exploitant. Het is nu goede business. Er zijn heel veel referenties voor een eventuele business case.
In principe koopt de gemeente aan en levert door aan stadsgoed. De waarde van de panden wordt vooral bepaald door de ramen.
Voor de gemeente speelt zichtbaarheid, vindbaarheid van de sexwerkers van groot belang, zodat er een relatie kan worden opgebouwd.
Bij het nadenken over prostitutiehotel wordt niet gekozen voor verplaatsen. Dan zou er te veel geld bij moeten. 1012 komt daarmee tot een eind.
Nu zijn er ca 320 ramen.
Contact met sexwerkers is er alleen als dat in het kader van de aankoop nodig is, bv als ze een woonruimte huren. De kamerhuren zijn daarmee ook bekend.
Het risico zit uiteraard in de exploitatie en dus ook in de exploitant.
Als contact bij stadsgoed wordt verwezen naar [redacted].
Tippen ook de partij [redacted].
Informeer ook bij den Haag. Daar wordt in concurrentie gekozen tussen partijen.
Nabrander: wel vreemd dat de gemeente nu het aantal ramen gaat uitbreiden, terwijl we zo lang bezig zijn met het terug dringen.

Gemeente Utrecht - 28-07-2020 – Video call

[redacted]

[redacted] heeft al eerder contact gehad met gemeente Amsterdam. SITE is ook bekend het nieuwe Zandpad project. Verdiepende vragen over type partijen een manier van aanbesteden is wenselijk.

Eerder onderzoek/gesprekken met partijen in Utrecht?
In Utrecht is er in 2014 wel een marktverkenning gedaan, maar niet erg uitgebreid. Er heerst nog een 'trauma 2013' toen de vergunning zandpad was ingetrokken en er veel gedoe ontstond, aangezien er nog geen nieuwe locatie was. Deze keuze is gemaakt m.b.t. grondeigendom gemeente

Waarom is het niet een andere locatie in de stad geworden?
Andere locaties waren niet geschikt. En uiteindelijk duurt tijdelijk bouwen langer/even lang als permanent dus dat was ook niet aantrekkelijk

Hoe staan partijen doorgaans in de wedstrijd?
Er heerst angst bij investeerders dat vergunning op termijn kan worden ingetrokken. Een tegemoetkoming hiervoor is: van *moet* sluiten naar *kan* sluiten (in de APV?)

Wensen vanuit partijen: erfpacht, wijziging bestemmingsplan voor extra functies toelaten. Sommige partijen willen eigen beheer van de openbare ruimte, maar de gemeente wil dit openbaar houden.

Omgang aanbesteding vanuit gemeente
De grondprijs is kostendekkend. Het is hierbij lastig inschatten was een marktconforme prijs is. De biedingen lagen hier dichtbij in de buurt.

Bij de laatste aanbesteding waren er 5 partijen. Daarvan zijn 3 afgevallen

- 1 partij was verdacht
- 1 partij vastgoedcowboys zonder goede visie/kennis van prostitutiebranche
- 1 commerciële partij die elders ook in prostitutie investeert (interessant), maar wilde maar met 1 exploitant

Nu in [redacted] nog aan boord, met stichtingsgeld en financiering van banken.

25 jaar is een redelijk korte periode voor vastgoed. Circa 15% is uitgerekend voor dit type ontwikkeling.

Bij de aanbesteding moet aandacht voor de positie sekswerker in de visie naar voren komen en daarnaast is een maatschappelijke organisatie aan boord een pré.
De huurprijzen in de markt kan je niet volledig reguleren, maar hier wel op ingrijpen.
Vooruitzicht nieuwe Zandpad?
Sekswerkers en investeerders zijn niet bang dat er te weinig klanten op het Zandpad zullen zijn (regionale functie).

Er is een tendergebeleider ingehuurd. Het is een lang traject geweest met veel commissievergaderingen.

Gesprekken tijdens aanbestedingsproces en onderlinge verhouding?
Er is ruimte voor een dialoogfase, met de twee overgebleven partijen. Dit is erg belangrijk.
Hier kunnen evt. nog ruimtelijke aanpassingen en aanpassingen in het APV uit voortkomen. Bij de inschrijving moest er zowel ontwikkelaar als exploitant zijn aangehaakt. Er is wel een reparatiemogelijkheid na de Bibob (als een partij het niet haalt).

Rolverdeling investeerder – exploitant; hierbij is het kijken hoe ver je kan gaan, want een aantal (praktische) zaken wil je toch ook gezamenlijk regelen. Maar bijvoorbeeld 1 beheer is wel risicovol.

Rol gemeente is om in het omgevingsbeheerplan duidelijk aan te geven wie verantwoordelijk is voor wat en hoe je zaken regelt (bijv. mensenhandel tegengaan).

Er is veel wantrouwen naar partijen: 'allemaal in het criminele circuit' is het vooroordeel. Misstanden kan je voorkomend door juist goed samen te werken.

Hotel of erotisch centrum?
Hotel lijkt kansrijker, maar dan wel minder in een keurslijf dan in Utrecht en andere functies erbij ook toestaan. De functies/vorm hiervan hoef je niet op voorhand vast te leggen. Houd flexibiliteit.

[redacted] – 31-07-2020 - Videocall

[redacted] leidt opzet marktverkenning in.
[redacted]: Kennen jullie Oostende.
Zie je er heil in?
[redacted]: Het zou zeer wel kunnen; gemeente moet dan wel de huur garanderen.
Partij zoals wij kan ontwikkeling en exploitatie voor zijn rekening nemen.
Er kan grote waarde ontstaan, zeker als er ook andere functies aan worden toegevoegd.
Op begane grond bv gewone functies; moet wel mixen.

De situatie op de Wallen is eigenlijk best goed ingekaderd. Voor toeristen is dat een echte magneet.
Als je het clustert in een woongebouw, krijg je natuurlijk klachten uit de buurt. Het moet op een of andere manier anoniem en discreet.
Het zou niet meer van hetzelfde moeten worden. Maar de grote stroom wordt daar wel door getriggerd.
Hotelformule kan wel toestroom creëren; die moet je wel leiden en het moet attractief zijn.
Wat voor gebied?
Als je het isoleert, zou het wel kunnen.
Zie je er het goed doel van?
Nee, het is gewoon een belegging.
Gemeente moet wel garant staan; het gaat om een sterke formule gericht op de lange termijn.
Als het iets unieks wordt, kan er een goed resultaat uit komen.

Suggesties voor een locatie?
[redacted] bij Halfweg zou je zo kunnen gebruiken. Hoeft de naam niet eens te noemen.
In Noord zou een brede formule ook kunnen, maar het moet niet bijten met de omgeving.
Als het iets unieks is, kan het een goed resultaat opleveren.
Je lost het probleem er niet mee op. Hoe krijg je mensen naar die andere locatie? Voor een hotel is er heus wel markt, maar het is een illusie, dat er veel huidige bezoekers van de `wallen die kant op gaan. Je kan wel leren van het huidige aanbod: dus juist combineren met coffeeshops ed.
Je kan ook juist op huidige locatie alles waar ze voor komen versterken.

Andere suggesties?
Crowd funding is misschien wel een heel geschikte methode om tot funding te komen. Dan kunnen veel personen\partijen anoniem deelnemen, maar er wel rendement van hebben.
Wie organiseert de [redacted] Beurs?
[redacted]?
Banken zijn wel heel hypocriet, zie Canada; daar is het gewoon toegestaan.
Beschrijft een congres, waar is ingegaan op toepassing bitcoinaanpak: je creëert een beperkt aantal uitgegeven coins voor dit doel. Die zijn verhandelbaar.

Aanbesteding strak of vrij?
Wij doen daar sowieso niet aan mee! Kost veel te veel tijd en moeite.
Het concept moet glashelder zijn, voordat je er iets mee gaat doen.
Het moet juridisch goed in elkaar zitten. Je moet er partijen voor bij elkaar gaan halen. Je moet zien zicht te krijgen op de omzet die door zo'n gebouw gaat. Om een huur te kunnen bepalen moeten omzetten geregistreerd. Den kaan een algemene betaalpas: helder en transparant. Als het goed gaat, moeten de investeerders ook meeprofiteren.
Wijst op organisatie [redacted] Distributeur van erotische artikelen. Zij leveren door aan detailhandel.

Conclusie

- Wel geïnteresseerd, mits goede huurder
- Willen best meedenken.

Dank!

Verslaglegging gesprekken marktconsultatie scenario's Wallengebied

Marktverkenning scenario's prostitutiehotel en erotisch centrum

Seksbranche - 27-07-2020 – [redacted] Amsterdam Noord [redacted]

Achtergrond

- [redacted] ramen in bezit, sinds [redacted] in de familie. Meneer [redacted] zit al ca. [redacted] jaar in de business]
- Eerder aan veel gesprekken en bijeenkomsten vanuit de gemeente/project1012 meegedaan. Interessant om t horen wat er allemaal voor ideeën uitkomen en hoe mensen over de prostitutiebranche denken

Raamprostitutie realiteit

- 80% van de klanten komt uit de buurt (werkzaam) en komen vooral in de ochtend en aan het einde van de dag langs. Er zijn veel doelgerichte klanten. Aan de (dronken) toeristen hebben de vrouwen eigenlijk niks.
- Alle vrouwen in zijn panden werken zelfstandig. Hij heeft regels waar de vrouwen zich aan moeten houden, dit is voor sommigen lastig om na te leven waardoor er akkefietjes ontstaan
- De vrouwen werken vaak een aantal weken en gaan dan een aantal weken naar hun thuisland. Het merendeel van de vrouwen komt uit het Oostblok. Er zijn nauwelijks Hollandse vrouwen (meer). Deze groep wil niet zichtbaar zijn en niet registreren, vroeger kon dit veel gemakkelijker zonder officiële registratie en nu bieden Hollandse vrouwen hun diensten voornamelijk via het Internet aan (thuis of in hotelkamer). Een sekshotel is voor hen in eerste instantie ook niet aantrekkelijk doordat ze dan officieel moeten aanmelden/registreren. Veiligheid en toezicht kan een voordeel zijn.
- Transseksuele en Afrikaanse-afkomstige vrouwen hebben een eigen 'wijk' op de Wallen. Er heeft een keer een man achter de ramen gestaan, maar dit hield hij niet lang vol.
- In Coronatijd zijn de ramen een paar maanden gesloten geweest, vrouwen gingen terug naar hun thuisland en nu wordt het langzaamaan weer drukker
- Huur van de panden heer [redacted] ligt overdag tussen de € [redacted] en in de avond € [redacted]
- Overlast op de Wallen ligt niet aan 'de meiden' maar aan de vele bezoekers aan het Wallengebied: dronken mensen/toeristen. Toerisme op de Wallen is één groot circus.

Scenario's alternatieve locatie

- "Theoretisch is het hartstikke leuk"
- Voorbeeld van een 'sekshuis' op de grens van Duitsland en Polen; dit was een lugubere bedoeling, geen fijne omgeving
- Cruciale voorwaarde is dat het een plek is waar de vrouwen heen willen: omdat ze er hun geld kunnen verdienen en waar zij zo min mogelijk last hebben van 'vervelend mensen'.
- Als de vrouwen op zo'n plek willen werken ben je nergens; "de vrouw moet zich er happy voelen".
- Het is in een sekshotel o.i.d. lastig om aan de deur te bepalen wie je binnen wil laten en wie niet (ongewenst gedrag). Dit gaat nu ook wel eens fout. Controle op de Wallen is de laatste tijd wel wat beter
- Als er te weinig klanten naar een nieuwe locatie komen, dan zijn de vrouwen snel weg.
- Prostitutie diensten die nu in hotels plaatsvinden zijn onveiliger dan achter de ramen
- Sekswerkers hebben geen voordeel van de extra seksvoorzieningen op de Wallen (theater, winkels etc.). Deze extra functies profiteren van de aanwezigheid van de ramen.

Rol gemeente & regels

- Eerder heeft gesprek plaatsgevonden met Justitie over evt. een vrouw die van een zorgboerderij/blijf van m'n lijf-huis komt in loondienst te nemen om zo gedwongen prostitutie van binnenuit tegen te gaan. Het is volgens de regels niet mogelijk zo iemand op de loonlijst te zetten(waarom?)
- "Het gaat bij de gemeente puur om onroerend goed". Ze willen de 'Rode Loper van Amsterdam' anders bestemmen dan prostitutiefunctie
- Meneer [redacted] zit al [redacted] (?) jaar in een onteigeningsfase. Hij is van plan de panden volgend jaar er mee te stoppen en de panden te verpachten
- Tegenwoordig is er 1 vergunning voor alle panden en bij 1 fout moet alles sluiten
- De regels in de prostitutiebranche zijn de afgelopen tijd veel veranderd terwijl alles al op een bepaalde manier geregeld was; dit wordt verstoord en hier wordt geen rekening mee gehouden. De exploitant heeft veel last van de onwetendheid bij de gemeente en het doorvoeren van regelgeving; "de gemeente luistert niet goed''

Tip: praten met [redacted] / de vrouwen zelf

Belegger - 29-07-2020 - Videocall

[redacted].

[redacted] heeft meteen aangegeven dat zijn organisatie niet openstaat voor een dergelijk initiatief. Zijn visie is derhalve algemeen vanuit het vastgoed bezien. Zijn organisatie begeleidt investeerders en treedt ook zelf actief als ontwikkelaar op in een breed veld, o.a. Bijlmer bajes, voormalige ns kantoren, UWV, Retail.

Wat hem betreft gaat het om de locatie en de vorm. Er moet een helder kader zijn; we willen weten wat het is en waar we aan beginnen. Aangezien institutionele beleggers hier niet happig op zullen zijn, zou je kunnen denken aan family offices. Maar hotels in het algemeen is nu al moeilijk. Banken financieren op het moment bv geen hotels. Dat maakt het voor particuliere beleggers dus niet erg aantrekkelijk.
Er zijn heus wel bij die zoiets zouden aandurven, als er in de propositie een bereidwillige bank zit.
Bij de institutionele beleggers kan de omgeving waarin het initiatief gepland is, een rol spelen.
[redacted] heeft bv een groot belang in Buitenveldert en zou daarom mogelijk actief kunnen worden, als het zich daar afspeelt. Maar in het algemeen geldt dat juist in het vastgoed men een naam heeft hoog te houden.
Is het een goed idee?
Ach, je moet het proberen. Het breder kader kan daar een rol in spelen.
Misschien moet je om het aantrekkelijk te maken aan heel andere partijen, die nu de nieuwe ontwikkelingen in de horeca voor hun rekening nemen: [redacted] (deed net de herinrichting van een bordeel aan de Stadhouderskade.
We herinneren ons ook nog de afwerkplek, dat is juist weer meer naar de onderkant.
Misschien zou je het aanbod juist meer over de stad moeten spreiden, ook in aanbod divers.
Toeristen vinden het wel.
Zouden leegstaande hotels een optie zijn?
Dan moet je niet aan de grote ketens denken. Maar zo'n voorbeeld als 'de zoete inval' bij Haarlemmerliede is natuurlijk best een optie.
Stutterheim misschien bij westergas? [redacted]?

Adviseur – 29-07-2020 - Videocall

[redacted] is regisseur verblijfsaccomodaties in regio Amsterdam. In Utrecht is hij ook even betrokken geweest om een hotelfunctie te onderzoeken.

Het businessmodel kan veel overeenkomsten hebben met een prostitutiehotel. Vastgoedeigenaar – exploitant – huurder. De sekswerkers zie je als het ware als de gasten. Interessant om verder te onderzoeken hoe je een hotel runt en hier lessen uit trekken.

De[redacted] is het oneens met de naam 'hotel' in prostitutiehotel.

Tips voor (type) partijen?
Een hotelexploitant heeft in principe niet de expertise om een sekshotel te runnen. Een vastgoed hotelpartij zou als exploitant wel interessant kunnen zijn.
Als je een nieuw type exploitant wilt dan zal je ook een nieuwe insteek moet hebben.
In de meer sociaal maatschappelijke hoek zou je kunnen denken aan partijen als Amerborgh, Leger des Heils en Regenbooggroep. Voor Leisure partijen denk bijvoorbeeld aan eigenaar van o.a. Madam Tussauds en Tours & Tickets. Die weten hoe je toeristen trekt en dit allemaal organiseert.
VastInd (semi sociaal met hotelpanden)

Type gebouw? Type locatie?
Mixed-use gebouw spreekt het meeste aan. Je zou geen raamprostitutie in de plint willen en dit zou je juist mooi kunnen opvullen met o.a. een B&B en horeca.
De locatie is belangrijk om het concept verder vorm te geven. Zo kan je bijv. aansluiten bij al bestaande Leisure of gebruik maken van hotels die niet goed functioneren.

[redacted] *heeft na het gesprek een mail gestuurd met extra informatie. Onder andere een model dat destijds voor Utrecht was gemaakt voor de organisatie van een sekshotel.*

Seksbranche – 29-07-2020 - [redacted]

We worden ontvangen op het kantoor van [redacted] in het Wallengebied. We stellen voor en [redacted] licht het vraagstuk toe. [redacted] gaat meteen fel van start, ze heeft een duidelijke mening

[redacted] werkt al 25 jaar in de prostitutiebranche. [redacted] is er sinds de jaren '90 om de positie van sekswerkers te waarborgen en het stigma dat aan deze branche kleeft te veranderen. Er zijn al een tijd twee groepen sterk tegen prostitutie: de christelijke en links-feministische hoek.
Het is goed te beseffen dat arbeidsmigratie en de prostitutiebranche zijn gekoppeld. Het is zo dat veel vrouwen op de Wallen uit Oost-Europa komen, omdat ze hier meer geld kunnen verdienen en bijv. hun gezin kunnen onderhouden. Dit hoeft niet te betekenen dat ze het sekswerk per se leuk vinden, maar het is gewoon een manier om rond te komen. Vergelijk het eens met de arbeidsmigranten die tomatenplukken, daar hoor je verder niks over dat dit niet kan! Prostitutie wordt direct met slachtoffers geassocieerd, maar er zijn veel vrouwen die hier heel bewust voor kiezen. En vrouwen die slachtoffer zijn geweest zijn vaak juist heel sterk. Dit ziet Halsema niet.

De media probeert een kloof te creëren tussen de bewoners van de Wallen en de sekswerkers/prostitutie. Terwijl wij een gezamenlijk doel hebben: de overlast op de Wallen terugdringen.

Er wordt ook wel eens geroepen: waarom zouden we in NL iets doen voor de buitenlandse sekswerkers die enkel buitenlandse toeristen aantrekt? Kijk eens naar buitenlandse investeerders in o.a. hotels…

Hoe moet het dan wel?
Sterker inzetten op handhaving: dronken gedrag en foto's maken van de vrouwen strenger controleren/beboeten.
Om misstanden te voorkomen moet je heel erg dicht erop zitten, maar toestaan dat er ook slachtoffers zijn. De regels goed blijven toetsen. Het werkt niet om steeds meer ramen te sluiten waardoor de vrouwen zonder plek zitten weinig alternatieven hebben. Dat is niet de oplossing om mensenhandel tegen te gaan. Het is hypocriet dat sekswerk een legaal beroep is maar er is veel verborgen onrecht: geen hypotheek, ramen van de bordelen niet verzekerd, geen AOV etc.

Alternatieve locatie
Het sekshotel (maar noem het anders; bijv. uurhotel!) is een goed idee. Dit zou dan voor sekswerkers moeten zijn die nu al via internet werven. Verschillende type sekswerkers in een gebouw kan lastig zijn om te mengen. Er zit veel verschil in de manier van prostitueren en dit gaat niet altijd naast elkaar samen, hier dus goed over nadenken.
Qua segment/kwaliteit kan je zowel wat laag- of hoogwaardiger segment aanbieden. Vergelijk het maar eens met dat sommige mensen wel eens naar de Macdonalds willen en sommige naar een 5 sterrenrestaurant. Hoe meer functies je kan toevoegen en zaken die je op nieuwe locatie kan regelen, hoe beter: en en en.

VB Dominicaanse Republiek met Cabañas in oude containers een prachtig voorbeeld. Maar dit gaat nooit lukken in Nederland m.b.t. regelgeving.
Tip: rapport van [redacted]

Belegger – 29-07-2020 - Telefonisch

[redacted]

[redacted] is als partij niet principieel tegen een dergelijk initiatief. Op dit moment zou er geen ruimte zijn, omdat er al genoeg objecten en projecten onder handen zijn.
Zou wel huiverig zijn voor het omgaan met souteneurs. Zou hopen dat de gemeente dat in enige vorm kan afscheiden.
Zijn suggestie zou zijn om voor beheer en exploitatie een Stichting in het leven te roepen. Daarmee creëer je ook een betere basis voor de sekswerkers.
Dan zou er meer vertrouwen zijn en wordt het meer een sociaal project.
Kijkend naar de beide scenario's geeft hij de voorkeur aan het model hotel, omdat het eenduidig is.
In het erotisch centrum gaan dingen en exploitaties door elkaar lopen. Dat is voor de eigenaar niet aantrekkelijk.
In feite zou je de propositie meer als een vorm van zorg, een verzorgingshuis in de markt moeten zetten. Als die tussenschakel het geheel sociaal en verantwoord maakt, de gemeente dat ook ondersteunt, dan is in feite iedere particuliere belegger geïnteresseerd.
Bovendien: als je het als maatschappelijk vastgoed in de markt zet, wordt het mogelijk ook interessant voor de beleggers, die ook een zorgfonds hebben, bv Bouwinvest.
Momenteel geeft de gemeente een kavel uit net buiten de A10 bij Duivendrecht voor een hotelfunctie. Dat zou toch een perfecte locatie zijn?
Hij verwijst nog naar zijn suggestie van de hotelboot, die bij hen in beheer en eigendom is.
Zie site: Good Hotel London.
Dit is al doorgegeven aan locatieteam.

Ontwikkelaar – 30-07-2020 - Hotel Zuidas

[redacted]

Na een rondleiding door het nieuwe [redacted] zitten we in het restaurant. De dochter van [redacted] (interieur nieuw hotel gedaan) schuift ook aan.
Eerste reactie is dat een dergelijke ontwikkeling niet bij het familiebedrijf past. Ze zijn daarnaast ook tegen prostitutie in huidige [redacted]. Dit is ook illegaal, maar vaak lastig te controleren. [redacted] is niet bekend met nachtclubs etc. Er wordt wel aan een goed contact gedacht die middenin het nachtleven van Amsterdam zit: eigenaar [redacted] en [redacted].

Prostitutiehotel op de Zuidas?
Dit zou niet goed zijn voor de omgeving, omdat het de verkeerde bezoekers aantrekt.

In welk scenario zien jullie de meeste kans van slagen?
Het erotisch centrum is interessanter doordat je inspeelt op vermaak en beleving.
Als SITE de denkrichtingen met afbeeldingen en bij pakt ontstaat er een gesprek over de functies die je zou kunnen toevoegen en hoe je een erotisch centrum meer op entertainment insteekt. Zo'n concept kunnen ze wel begrijpen.
De organisatie van een casino kan interessant zijn m.b.t. manier van beveiligen.

Conclusie: past niet bij deze keten en ook geen manier hoe dit wel zou passen, daarnaast te risicovol ('doe waar je goed in bent'), maar er wordt wel een businessmodel gezien.

Adviseur/ Maatschappelijke organisatie – 30-07-2020 - Videocall
[redacted]

[redacted] opgericht vanuit maatschappelijk opgave verslaafden in jaren ’70. Prostitutie kwam aan bod na de vraag vanuit de Matcha’s in Utrecht.
[redacted] is nu niet meer operationeel in prostitutie. Voor Utrecht is team voor Nieuwe Zandpad opgericht ([redacted] en [redacted] bestuurders). Twee banken financieren dit.
Stichting (eigenaar) – exploitant (huur) – sekswerkers

[redacted]: je zou de ramen op de Wallen niet moeten sluiten maar een nieuwe structuur aanbrengen. Een alternatieve locatie kan veel voordelen geven voor de sekswerkers.

Scheiding van investeerder en exploitant is belangrijk. Daarbij is zelfbeschikking een uitgangspunt. Je biedt ook hulp bij de oorzaak voor de keuze om te werken in de prostitutie. Eerlijk verdienmodel en fair seks code zijn speerpunten. De exploitanten zijn echt ondernemers.

Aanbesteding is geen goed idee. Kies een andere vorm: gesprekken en dan een partij kiezen (VB Den Haag). Waarom zou je tenderen?

- Het gaat niet om de prijs
- Huren van sekswerkers zijn marktconform (om de branche niet boos te maken en kwaliteit te bieden)
- Men kan veel geld verdienen in de branche, daarom een stichting goed om het geld positief in te zetten

Ideaal scenario
Meer geloof in het erotisch centrum dan sekshotel. Erotisch centrum zou wel meer dan 1 gebouw moeten zijn; meer een soort dorp.
Hier breng je verschillende vormen bij elkaar (maar niet té veel erbij halen). 1 eigenaar met meerdere exploitanten.
Er is weinig onderzoek naar klanten. Hiervoor is een dialoogfase in het proces ook essentieel. In Den Haag luisteren ze eerst goed, om daarna de richting te bepalen. De politiek is hier ook meer op afstand.

Wie moet dit gaan doen?
Er is geen andere partij dan [redacted]/de stichting. Financierders zijn er wel maar niet partijen die ook eigenaar willen zijn.

Voorwaarden
Randvoorwaarde is dat er steun vanuit de gemeente is. Vertrouwens geven en niet in de onderhandelingsmodus.
Het is ook een risico als partij om te concurreren met de Wallen, waarna je de kogels kunt opvangen. In Amsterdam wordt er niet door iemand een duidelijk besluit genomen. Burgemeester moet zeggen de Wallen te sluiten.
De ontwikkeling moet op te schalen zijn en flexibiliteit in de toekomst bieden.

Projectontwikkelaar – 03-08-2020 - [redacted] Hotel Amsterdam Noord

[redacted]

[redacted]: ik heb anderhalf jaar geleden al een idee bij de gemeente ingediend.
Ik ben ervaren projectontwikkelaar, al 40 jaar. Betrokken geweest bij Stadshart van Amstelveen, de Rotterdam, KPN Gebouw, Paleis Noordeinde.
Hij is benaderd i.v.m. my red light, dat moest verplaatsen\verkassen.
Heeft gesprekken gehad met Burgemeester Halsema. Ook inspraakavonden op de Wallen bijgewoond. Heeft nu eigen initiatief in gang gezet.

Bedrijfsgebouw Plaat gekocht, hier vlak om de hoek. Zou er naast gelegen benzinestation ook kunnen kopen; dan zou je echt de hoogte in kunnen.
Basis is een gebouw waar je binnen komt in de parkeergarage, vanwaar je in loopzone komt, waar de dames in kamertjes zitten. Alles wordt intern geregeld.
Hij wil de dames er ook expliciet bij betrekken. Hij heeft ook al mogelijke exploitanten op het oog.
Wat gaat de gemeente nu doen? Het is natuurlijk een moeilijke materie, waarbij nogal wat schijnheiligheid. Waarom voegt de gemeente niet de daad bij het woord. Ze heeft toch zelf ook voldoende leegstaande gebouwen. Hier in Noord staat ook van alles leeg.
Er is een plan opgesteld voor [redacted]. Maar voelt zich toch ondergewaardeerd. Heeft gesprekken met collegeleden. Zou dat kunnen samenvoegen met zijn plan voor Plaat.
Vindt Frankfurt een goed voorbeeld; je moet er wel goed leiding aan kunnen geven. Er zijn ook geïnteresseerde partijen die zouden kunne aanhaken.
Is er effect bij zijn plan op de Wallen?
Ja, je zou bijvoorbeeld Red Light kunnen verplaatsen; dat gaat al om 30-40 ramen.
Hij ziet 3 lagen kamertjes voor zich met daarboven woningen, waar de dames eventueel ook kunnen wonen.
Verbreding van het concept aan te raden?
Ja, daar is zeker markt voor. Dan krijg je ook echt de loop erin. Hij ziet er ook echt markt voor.
Halsema vindt het ook een goed idee.
Het past niet in het bestemmingsplan. Maar volgens de projectnota zou 60 ramen onderdeel kunnen worden.
Voorkeur zou uitgaan naar 100 ramen. Dan moet hij wel het tankstation erbij nemen. Je moet het zien als een soort club.
Wat zou een ideaal scenario zijn?
Samen met stedenbouwkundige het concept nader uitwerken. Hij is zeer bereid die samenwerking aan te gaan. Financieel is daarvoor geen beletsel. Er zijn genoeg beleggers geïnteresseerd. Die willen op de bagagedrager zitten en niet direct in beeld. Hij denkt aan een maatschap als vorm.
Andere suggesties om mee te spreken?
Hij verwijst naar [redacted]. Weggegaan bij My red Light.
Wat verwacht je van de gemeente?
Van belang is dat je niet in de rug wordt aangevallen. Niet beschuldigd worden van belangenverstrengeling, maar werkelijk gesteund worden.
Site belooft na te gaan, waarom niet concreet op zijn idee wordt gereageerd.

Seksbranche – 04-08-2020 - Videocall

[redacted]

[redacted] stelt zich voor. Op 20e begonnen als escort; op haar 26e had ze een sexclub. Sinds 2 jaar ook een stripclub.
Organiseert ook tours voor toeristen, bv gegeven door prostituees die op de Wallen willen stoppen. De dames verdienen eraan.
Deze invitatie is echt op tijd gekomen. Zij ziet een seks experience centre al helemaal voor zich. De Wallen zijn druk; logisch dat je daar iets van wilt verplaatsen. Dan moet je de concurrentie wel aankunnen. Dat lijkt haar als uitdaging supervet en interessant.
Je kunt dan ook echt veel voor de dames doen, ook en juist voor de dames die willen stoppen.
Dan voorkom je het aapje kijken en maak je het juist tot een attractie.
Dan kun je ook je vragen gewoon stellen. Zou er ook allerlei horeca aan kunnen koppelen, waar dan ook weer kansen voor dames inzitten.
Zij heeft voor de striptent gewerkt met [redacted]. Die begreep het echt!
Zij ziet in de experience ook plek voor erotisch genieten in een restaurant, een sexclub, een nieuw soort peepshow; kunst ook.
Iedereen doet tegenwoordig alles voor Instagram. Daar kun je op inspelen: juist foto's bevorderen in de ramen. Mensen kunnen dan zelf gekke foto's in die ramen maken. Je kan daar ook zeker ondernemers in meekrijgen. Zij zou ze zeker weten te vinden.
Het zou fijn zijn, als de regels niet steeds veranderen. Hoe je dames moet registreren en dan weer anders en zo.
Je zou een boegbeeld moeten zoeken die dit echt verder wil brengen. Ze noemt [redacted].
Ervaar je nu concurrentie van de Wallen?
Nee, totaal niet. Zit in een hoger segment.
Ziet wel toekomst in een heel andere plek; als toeristen veel meer in Zuid gaan aankomen. In Zuid zou wel heel vet zijn.
Is het een goed idee van de gemeente?
Ja, als je het echt aanpakt, willen toeristen dit. Het moet supermooi gedaan zijn en respectvol begeleid.
Gemeente zou het initiatief moeten nemen om iemand, die het vak begrijpt een voorstel verder te laten uitwerken.
Nog mooier is als de gemeente een gebouw zou hebben, waar dit initiatief vorm zou kunnen krijgen. Zij zou die handschoen zelf zeker oppakken!
En het prostitutiehotel?
Dat gaat niet werken. In Duitsland is het door andere belasting goedkoper, dus daar gaan mensen gewoon heen. Dan heb je het wel over vooral Oost-Europese vrouwen. In haar zaken zitten ook Hollandse vrouwen, ca 50%.

We bedanken haar voor dit opgewekte gesprek vol kansen!

Belegger – 06-08-2020 - Videocall

[redacted] biedt vastgoedfondsen voor particulieren.

Introductie van elkaar en opdracht.
1e reactie?
We proberen van Amsterdam een leuk dorp te maken iov een echte stad. Politiek denkt veel te veel in een maakbare samenleving. Wallen spelen daar ook een rol in. Economie is belangrijk voor de stad. Moet dus zorgen, dat de stad meer te bieden heeft dam bachelorspartijen.
Bewoners klagen veel te veel en krijgen daar ook te veel ruimte voor. Als je ronde het museumplein woont, weet je dat er een paar evenementen per jaar zullen zijn.
Wallen was een leuke wijk van de stad met grote hechting van de bewoners. Nu onderdeel van doorgeslagen drukte.
Zou Binnenstad anders moeten definiëren, bv binnen ring A10 i.p.v. binnen stadhouderskade.
Nu hebben we kansen laten liggen. Hallen in west is heel goed voorbeeld, al zullen ook daar de bewoners er niet altijd gelukkig mee zijn. Buurt is er wel enorm van opgeknapt. Bij stadionplein is juist enorme kans gemist.
Toerisme is toch van belang voor hotelsector?
In feite moet een stad zich altijd op 2 markten richten: het toerisme en de zakelijke markt: die vullen elkaar aan. Die mix van bezoekers moet je dus ook willen houden.
Is de kruistocht tegen het toerisme bedreigend?
Jazeker! samenleving is niet maakbaar; dat is in Rusland toch wel bewezen.
Amsterdam en Nederland. Staan nog best een beetje bekend als liberaal en tolerant. Daar past ook de prostitutie in.
Is het prostitutiehotel dan een goed idee?
Ja, dat denk ik wel. Zeker als je het verbreedt, dan zou hetzelfde een sterkte troef voor de stad kunnen worden.
Vroeger werkte ik voor de TT in Assen. De sponsors verbleven in Amsterdam. Ik reed ze meteen naar [redacted] en zette dan hun koffers in het hotel.
Er is nu ook zeker een markt. Kijk maar naar de restaurants: er zijn heel veel hotelkamers bijgekomen, maar niet evenredig meer restaurants, dus daar is het hartstikke druk.
Zou een prostitutiehotel helpen tegen de drukte op de wallen?
Ja, dat denk ik wel.
Zijn er partijen te vinden, die hierin gaan investeren?
Ja, zeker, als je een antwoord hebt op het mensenrechtenverhaal. Als je er een speciaal Fonds voor zou maken, zullen er zeker veel geïnteresseerden zijn. Uiteraard haakt een 5-10% ook meteen af. Beleggers met meer fondsen zijn zeker niet bij voorbaat afkerig, gezien het mogelijke rendement.
Hoe zou je die partijen moeten vinden? Aanbesteden?
Ik denk dat vooral grote particuliere beleggers geïnteresseerd zouden zijn.
Als de opgave vooral maatschappelijk wordt geformuleerd, mogelijk ook institutionele beleggers.
Hoe bereik je die partijen?
Dat is werk voor een ervaren makelaar. Ik denk bv aan [redacted]. Die heeft ook een hotelachtergrond, dus begrijpt zo'n constructie.
Kans voor bitcoin achtige funding?
Als partijen zo graag anoniem willen deelnemen, moet je ze waarschijnlijk er liever niet bij willen hebben.
Zouden investeerders voorkeur hebben voor een compleet af pakket, of juist ruimte voor persoonlijke inbreng?
Hoe groter de belegger, hoe meer behoefte aan invloed. Maar dan moet je toch niet meer dan 4 partijen hebben, anders wordt het onwerkbaar.

Een grote ontwikkelaar moet roots in de stad zou zoiets best willen oppakken bv. G&S zou zo'n partij kunnen zijn.

Adviseur– 06-08-2020 - Videocall

[redacted] excuseert zich bij voorbaat: hij weet hier weinig van. Vreest weinig toe te voegen te hebben.
Als introductie korte schets van ontstaan 1012 vanuit Asscher\Cohen. V.d. Laan\Ollongren hebben overheid uit kramp gehaald van' moeten we ons niet mee bemoeien'. Het vastgoed zat bij Stadgenoot, maar door veranderde regelgeving kon dat niet meer. Henk Jagersma heeft vanuit zijn toenmalige positie 2 pensioenfondsen en 1 investeerder weten actief te krijgen. In ruil voor zicht op rendement en bouwlocaties.
Vanaf 2017 zijn er 4 aandeelhouders in de NV. Hoofddoel criminaliteit via vastgoedposities terugdringen.
[redacted] heeft nu net nieuwe `RvC. Afgelopen periode eigenlijk geen actieve propositie. Je mag ook nu geen hooggespannen verwachtingen hebben: het hangt feitelijk aan 1 persoon.
[redacted] is ingehuurd om toe te zien, dat de 4% rendement wordt behaald. Er is natuurlijk een evident maatschappelijk belang: huurders, bewoners.
De overlast komt vooral van 'verkeerde klanten'.
Daar wil je dus iets aan doen, een beter evenwicht.
Ja, we hebben ook nog een soort bordeel, wel het mooiste bordeel! De zeggenschapsfiguur werkt niet.
Vind je de scenario's een goed idee?
Ja, het zou misschien wel een beetje helpen. Maar is het echt de bedoeling dat er 100 ramen bijkomen?
Nee, ik heb er geen geloof in. Er is al heel veel gesloten, dus er is al minder raamprostitutie en het is echt niet minder druk, integendeel.
Dan moet je dus wel heel veel bieden. Maar de overheid is er niet echt mee bezig. Ja, er zijn praatjes, maar er zit geen Euro bij. Kijk maar naar de brief over de binnenstad.
Je hebt voor zoiets iemand nodig, die het verschil kan maken. Er zijn best partijen. Maar het gevoel is ook: die drukte gaat wel weer over.

Ontwikkelaar– 06-08-2020 - [redacted] [redacted] [redacted].

[redacted] introduceert zichzelf: hotelier vanaf 2000. Ik runde mijn bedrijven. In 2012 benaderd om in deze voormalige [redacted] een hotelfunctie onder te brengen. In 2014 is die geopend met ook 50 artists in residence. Botel heeft zij ook opgepakt. Die is net verkocht. Ook eigenaar van [redacted]; zojuist bericht van de gemeente, dat terras houden daar niet mogelijk is vanwege aanlanding toekomstige brug.
[redacted] heeft ook een belangrijke rol gespeeld in het opzetten van My Red Light: in de wandelgangen 'gemeentebordeel' genoemd. Doelstelling dat vrouwen hier de zaak in eigen beheer zouden kunne opbouwen en voorts zo werken aan vermogensopbouw.
Het project is te duur geworden, wel de mooiste kamers. De panden zijn er en de zaken zijn weer opgestart. [redacted] zit nog steeds in Raad van Toezicht.
Komt vreemde problemen tegen: bv een ontwikkelde app mocht niet gebruikt worden, want dreigde ook achter gesloten gordijnen te worden gebruikt; dit werk gebeurt toch bij uitstek met gesloten gordijnen.
Maar is het toch gesloten?
Nee, helemaal niet!
Het komt allemaal voort uit een vraag van de burgemeester via de Startfoundation. [redacted] is gevraagd voor dit onderdeel. Het betrof wel een pilot!
Deel van de huidige problematiek, is dat de huidige eigenaar er een horecabestemming op heeft bedongen en nu niet volwaardig meewerkt aan het succes. Dreigt zelfs met juridische stappen n.a.v. de huurachterstand.
Helaas zet de gemeente niet langjarig hetzelfde beleid door en laat zich daardoor als onbetrouwbaar kennen.
Wat is dan je drijfveer hierin?
Raamprostitutie is toch niet meer van deze tijd! Veel van de sekswerkers komen terecht of zitten in de illegaliteit.
Vind je hotel of centrum dan een goed idee?
Ja, concentratie is goed en dan kun je echt vanuit hospitality gaan werken. Als je zo een goed voorbeeld stelt kan raamprostitutie uiteindelijk een sterfhuis worden.
Is er ook voldoende markt voor?
De vraag bepaalt. Aan singel heb je 1 exploitant met wel 50 ramen. Overdag 40 % bezet maar avonden 100 %. De markt is er; veilig voor de werkers, maar wel redelijk anoniem.
De huidige situatie is doorgeschoten. Je wordt claustrofoob van de drukte.
Als zo'n nieuw initiatief een succes wordt, zullen de werkers ook willen overstappen.
Ramen worden dan minder aantrekkelijk.
Mensenhandel een bedreiging?
Dat moet de sector echt zelf zien op te lossen.
Terug naar de 2 concepten:
Als je het breder trekt, trek je ook andere doelgroepen.
Wat is jouw droom?
Mijn droom is een coöperatieve organisatie; als je huurt is dat je inleg. Wel een professionele organisatie. Er moeten ook professional betrokken zijn, maar de sociale problematiek moet voorop staan.
Deze voorstellen zijn op zich geen stap voorwaarts. Het gaat om een echt goede plek met een vergunning die klopt. Denk aan het marine terrein; het logement gebouw staat nog steeds leeg. [redacted] ook prachtig. Sloterdijk misschien.

Reken maar weer op een luide discussie. Destijds was het gesprek over het ‘gemeentebordeel’ ook echt pittig.

Hoe te bevorderen?

Kijk vooral naar leuke en goede voorbeelden. In Tokio zijn goede voorbeelden. Je hebt mensen nodig, die dat ook echt willen doen. En je hebt echte betrouwbaarheid van de gemeente nodig.

Ik denk wel eens aan een soort free zone, waar je met veel minder regels kan experimenteren. Neem een voorbeeld aan de broedplaatsen.

Sinds de mondkapjes is de omzet 11 %lager.

Vergeet niet: er is een schat aan kennis; zorg vooral voor een goede intake en screening.

Nog iets te zeggen over alternatieven?

Sekswerkers vanuit het hele spectrum, heel bijzondere inrichting. Hotel denk je aan 4000 m2; erotisch centrum toch wel aan 20.000 m2.

Institutionele belegger – 10-08-2020 - [redacted]

[redacted] vastgoed: belegt voor anderen in vastgoed; met name wonen en winkels.

[redacted] is sinds 2016 [redacted]. Zat daarvoor o.a. bij [redacted], [redacted] en daarvoor in de pensioenen; rode draad: contact met de klant; onderwerpen sociale zekerheid, pensioenen, vastgoed.

Wij werken met het geld van anderen. Ook Duitsers en Italianen. Wij richten ons op wonen en (kopend) winkelen. Focus op goede midden huur, food en convenience. Dat komt bij elkaar in de wijkwinkelcentra. Daarmee heb je ook meteen een sociale betekenis.
We richten ons op verschillende doelgroepen om verschillende redenen. Duurzaamheid staat hoog in vaandel. Waarom wachten op de regels, die je zelf voor kunt zijn. Dat is veel efficiënter. We hebben een mooie portefeuille op topniveau. Beleggers en huurders hebben vaak beide belang bij die benadering, al moet je het nog wel vaak uitleggen.
50+ en pensioenfondsen komen zo gemakkelijk bij elkaar. Die groep is ook aantrekkelijk vanwege minder mutaties.
[redacted] heeft zelf geen winstdoelstelling. Alle winst gaat naar de aandeelhouders.
[redacted] is vanuit [redacted] destijds betrokken geweest bij 1012, dus het ligt hem na aan het hart.
Op naar de casus?
Ok: je creëert een locatie, die moet opboksen tegen de Wallen met een groot gedifferentieerd aanbod, perfect aangesloten op het ov, vol uitbundige mensen. Er is ook veel ander vertier.
Er zijn voor een ondernemer, die moet floreren dan wel heel veel onzekerheden.
Die massa toeristen blijft eerder verder doorgroeien. De hotelcapaciteit is hier nu eenmaal veel groter dan in andere delen van de stad.
Is het een goed idee?

Institutionele belegger – 11-08-2020 -

Asset manager Commercieel vastgoed & introduceert zichzelf: belegt voor pensioenfondsen en vermogens voor ca mld.
De portefeuille omvat ca mld.
heeft al een steek in dit gebied. Wij zijn ingesprongen in 1012 incl. namens 2 klanten: pensioenfondsen.
We hebben daar ook regelmatig discussies over.
Vind je het een goed idee?
Dat kan ik echt niet beoordelen; ik heb daar geen verstand van.
Wat natuurlijk altijd werkt is het verbeteren van de openbare ruimte. Dan lever je een bijdrage aan het op een hoger niveau brengen van het geheel. Schoon, heel en veilig graag. In een nette omgeving gedragen mensen zich ook beter; het trekt ook andere klanten aan.
Is het te druk op de Wallen?
Het is voor ons natuurlijk niet gauw te druk: onze Retail moet het natuurlijk van de passerende klant hebben Je kunt je natuurlijk wel afvragen, of we blij zijn met deze doelgroep. Wij zijn hier echt ingestapt om het beter te maken, een hoger niveau te bereiken met leuke winkels en galeries en zo. Dat doe je niet voor allemaal dronken types.
Je kunt natuurlijk bewust kiezen voor laagwaardig. Zo hebben we net de mercado in Beek opgeknapt, maar heel bewust geschikt gehouden voor de gewone man.
Hier zie je wel een mismatch tussen doelgroep en beleid.
Kan dat verbeteren?
Daar ben ik wel sceptisch over; je moet de situatie die nu is ontstaan zo goed mogelijk managen. Misschien kun je wel alle twee doen?
Wat is de rol van prostitutie daarin?
Ik ben daar niet deskundig in. Het gaat denk ik wel juist om de sfeer in combinatie met coffeeshops.
Het pas zo wel in het imago van Amsterdam: een beetje vrijgevochten.
Ik zou niet precies weten hoe het wel moet.
Hoe zitten jullie in het aanbod?
Seksshops vinden wijgeen probleem; dark rooms kunnen wij opvatten als soort café.
Maar bij seksuele handelingen ligt bij ons een keiharde grens. Dat is meteen in strijd met onze beleggingscriteria. Die komen weer voort vanuit de klanten van SA.
Dus institutionele beleggers kunnen we vergeten als investeerder?
Ja, het gaat echt een grens over. Ook als je het vanuit de maatschappelijke invulling benadert. Ook dan past het niet.
En als er geen prostitutie in de propositie zit?
Dan zijn we mogelijk geïnteresseerd. We zijn immers ook toegetreden tot In ruil voor rendement en toegezegde locaties. Door die combinatie van zoet en zuur, is dat gestart.
Maar met prostitutie erin blijft het 100% nee.
Verwacht je een effect van het initiatief op de Wallen?
Nee, het zal een bescheiden druppel op een gloeiende plaat zijn. In combinatie met andere maatregelen misschien wel. Maar vergeet de macht van enkele grote eigenaren in het gebied daarbij niet!
Een deltaplan voor de Wallen?

Dat is project 1012 natuurlijk al. Je moet dit misschien wel gewoon proberen. My red Light is ook een elegant initiatief.

Er is dus echt geen kans bij jullie?
Nee.

//

[redacted] start met een korte introductie over zichzelf en het bedrijf. [redacted] is [redacted] van [redacted] Investors. Voorheen als projectontwikkelaar gewerkt, nu bijna 3,5 jaar werkzaam bij [redacted]. Hun doel en strategie ligt voornamelijk bij het creëren van vastgoed- en huisvestingsoplossingen.

Vervolgens geeft [redacted] een kleine toelichting op de case en de opdracht die aan SITE is voorgelegd. [redacted] heeft in eerste instantie een aantal vragen die gelijk bij hem opduiken. Vragen als: Over welke doelgroep praten we? Hoe wordt er 'beter' controle en toezicht gewaarborgd? Wie zijn de exploitanten? Wat is het verdienmodel?

Over het verdienmodel geeft [redacted] zelf al aan dat dat in verschillende modellen zou moeten. Een exploitant die de tent runt. Richting qua investeerder. Toch geeft hij aan dat mogelijke investeerders vinden, een moeilijke opgave zal zijn. Voor investeerders is het een grote financiële risico. Als investeerder blijf je voor lange termijn, en verwacht je dat in principe ook van de gemeente (financieel, of als project toezichthouder).

Bij de vraag *welke van de twee scenario's (sekshotel/ erotisch centrum) hij beter vindt*, geeft hij aan het in het erotisch centrum meer potentie te zien. Hier heb je betere controle en toezicht en wordt de anonimiteit beter gewaarborgd. Hij pleit voor thematisering (alles onder 1 dak). Maak het aantrekkelijker voor de vrouwen, 50 shades of grey idee.

Waarom wel een goed idee?

- Vanuit het sociale beleid als bedrijf zijnde. Het is bijna verwerpelijk zoiets aan de bieden aan
- Als het er niet is, zullen verkrachtingen/criminaliteit weer toenemen

Wat is je algemene opvatting? De huidige wallen vragen om verbetering. Er heerst een maatschappelijke waarde aan het project. Tegelijkertijd positioneert [redacted] dit thema op 'het randje'. De grens tussen de basisbehoeften & het uit de anonimiteit te halen met het toch 'heftige' initiatief.
[redacted] hanteer bepaalde voorwaarden. Daar past zo'n investering/project eigenlijk niet in het plaatje. Reputatie blijft een ding. Hoe weet je dat alles netjes wordt geregeld? Alle aandeelhouders zouden op de hoogte gesteld moeten worden en rond om de tafel moeten.

Wie zijn dan mogelijke investeerders? Zoek bij private investeerders, daar acht [redacted] de kans van slagen groter. Fondsen en verzekeraars hanteren bepaalde regels en voorwaarden. Hij benoemt bibob. Veel ondernemers komen hier niet onder vandaan.
"De vent is de tent", afhankelijk van wie het project leidt en managet kan dit een succes zijn of niet. Particuliere investeerders zouden hierin kunnen geloven.

Ontwikkelaar - 11-08-2020 - Telefonisch
[redacted]

[redacted] introduceert zichzelf en [redacted]. Het gaat best goed.
Ik heb de notitie gelezen, wat zijn de vervolgstappen, valt hij met deur in huis. Ken je [redacted]? O, nee? Hij is voorzitter van ondernemingsvereniging Westpoort, een kleurrijk figuur van [redacted] jaar oud. Een hartstochtelijk pleitbezorger van Havenstad. Met hem heb ik het wel eens over zo'n initiatief gehad.
Westpoort moet toch op de kaart komen. Daar hoort ook best een rauwe rand bij. We hadden al een plek. Maar dan moet de gemeente er wel echt open voor staan.
Zoals het nu voor staat: undoable!
Het is natuurlijk ook een "long shot": het moet iets zijn, dat bijzonder is, wat mensen spreidt in de stad, identiteit verschaffend, wat ook past in zijn omgeving.
Is het een goed idee?
Ja, ik vind het goed idee, maar ik ben ook naïef optimistisch!
Seks boeit ons mensen, het is een dienst, het is een economische activiteit. Je moet dat dus ook nuchter zo benaderen. Dat grijze circuit waar het nu vaak in verkeert, is jammer.
Er zitten dus enge dimensies aan: Daar wil je ver van blijven.
Zelfs toen i het even binnen [redacted] aan de orde stelde, schrok men ervan. Met wat praten gaat het al beter, maar o, o wat is het kwetsbaar.
Hoe dan wel?
Het gaat om de juiste partijen. Nuchterheid en Integriteit moet in Hoofdletters op hun voorhoofd geschreven staan! Het moet een toevoeging zijn voor de stad.
Dus?
Het is alleen interessant als je het goed doet. En er moet ruimte zijn voor grootschaligheid.
Hoe kijk je aan tegen de 2 alternatieven?
De uitgebreidere is interessanter. Je moet het ook zien als een stip op de horizon zetten, waar je naar toe kunt werken.
En er moet een mogelijkheid zijn om op te schalen, als je problemen wilt oplossen.
Verwacht je een effect op de wallen?
Nou dan moet je veel meer doen. Dan ook coffeeshops, kleine horeca.
Het effect zal echt marginaal zijn. Het moet echt kracht hebben om ook maar iets in de ~Wallen te betekenen.
Hoe moeten we te werk gaan?
Er is een breder initiatief nodig. Een partij als [redacted] erbij zou erg prettig zijn.
Wij zouden het best oppakken; een clubje vormen, tot een sterk concept brengen.
Er is een enorm afbreukrisico; er moet dus enig zicht zijn op financiering. Educatie moet er ook een belangrijke plek in krijgen. Maatschappelijk moet er natuurlijk ook veel gebeuren.
Denk aan de klant! Het imago zal bepalen wie er komt.
Aan wat voor mensen moeten we denken?
Misschien toch wel [redacted].
En het prostitutiehotel?
Tsja, zo'n laufhaus is toch meer een hotelachtig concept. Je hebt de overheid nodig en het zal zo controversieel zijn. Hier is onorthodox denken nodig.

Het gaat uiteindelijk over betrouwbaarheid en Willen begrijpen!

Seksbranche - 12-08-2020 - [redacted] Oudezijds Achter burgwal [redacted]

De heren zijn de exploitant alhier.
Wat vindt u van het idee?

Het kan nooit en het de aanleiding is ook zwaar overtrokken. Tot 19 uur is het hier echt niet druk en dan eigenlijk maar 3 uurtjes.
Het is echt overdreven beeldvorming. Toeristen komen en vertrekken weer. Dat hou je echt niet tegen!
Wij woonden hier al in 1988; toen was het druk! Je had 10 minuten nodig om je door de mensen te dringen.
Nu is het wel heel erg veranderd. Heel veel mensen met kinderwagens bijvoorbeeld! Wij snappen daar niets van. Kinderen tot 16\17 zouden wij hier zelf niet laten rondlopen.
Nu is het natuurlijk extra stil vanwege Corona: dan voelt het onveilig; anders echt niet.
Het is hier net een klein dorp; men let op elkaar; je hebt geen bedreigd gevoel.
Het begon allemaal met de acties van Asscher, dat de buurt zo'n slechte naam heeft gekregen. Dat is volkomen onterecht.
We voelen ons ten onrechte aangesproken, alsof iedereen hier een halve crimineel is.
De verhalen over gedwongen prostitutie doen het natuurlijk goed in de media, maar voor 95% van de meiden geldt dat echt niet.
Als er 1 fout voorbeeld wordt gevonden, is meteen alles fout.
Wat we nu allemaal in onze zaak langs krijgen: politie handhavers, controleurs…
Ze zijn er al zo lang mee bezig.
Wat denken jullie van de alternatieven?
Het zou misschien een mooie combinatie kunnen zijn, maar je moet wel zorgen dat de meiden daar genoeg kunne verdienen. Maar op de Wallen zal het echt geen effect hebben.
Maar wat moet er dan?
Vergeet het verminderen van de prostitutie! Besluit juist om de Wallen te verbeteren en te ontdoen van te veel en overbodig bezoek. Sluit het af met een moe hek. Een mooi hek! Hef toegang. Dan kan het gebied echt selfsufficient worden!
Maak van de nood een deugd. Zorg dat mensen juist met dames op de foto kunnen. Van de toegang kun je dan ook het kaf van het koren scheiden. Je moet immers de daders pakken en niet de ondernemers, zoals nu met bv de avondsluiting gebeurt!
Met de camera's weet je ook precies wie er is binnen gekomen.
De rondleidingen zijn nu heel storend. Zorg dat er wordt betaald voor het kijken. Laat de opbrengst daarvan ook bij de dames komen.
Zou de gemeente daar ook voor voelen?
Ze kunnen nu de dealers toch niet te pakken krijgen? Dat wordt dan veel makkelijker!
Mogen we toch even terug naar de scenario's? Het prostitutiehotel?
Heeft geen kans, als de klant er niet anoniem kan komen.
Dat erotisch centrum trekt dezelfde problemen aan, die je nu in de Wallen wilt bestrijden.
Dan verplaats je het dus alleen maar.
Nee, je moet werken met wat je hebt: de Wallen!
Waar zou zoiets moeten komen?
Waar ook mensen komen. Bij de Rai of zo. Misschien zo, dat je geen last hebt van weersomstandigheden.

Voor erotisch entertainment is natuurlijk plek! Maak het leuk en spreid het. Dan kan ook in de wallen. Dan moet je de raamprostitutie natuurlijk niet meer concentreren!
Er wordt nu veel te veel geluisterd naar klagers. Wie klaagt er nou? Vroeger lagen hier de spuiten op de stoep.
Zou je zelf investeren\exploiteren?
Nee, geen tijd en geen zin. Je krijgt daar natuurlijk nog meer regelgeving en nog meer controle. Maar er zullen best mensen zijn, die kansen zien. Was er niet die [redacted] bezig met iets in Nieuw-Vennep?
Een urenhotel een goed idee?
Dat is heel wat anders; voor meiden die nu ook al in hotels werken.
Is My red Light een goed voorbeeld?
Ik zag het voordeel ergens wel. Maar ja, ze moeten het eigen vlees keuren. Hebben sterk de indruk, dat minder streng met de regels wordt omgegaan! Er is 2 jaar over vergaderd. Alsmaar weer bijeenkomsten, steeds andere mensen.
Hoe is nu samenwerking met gemeente?
Nou, ze bedenken nu wel vaak ineens van alles, maar ze begrijpen het systeem natuurlijk niet echt. Gelukkig zijn ze daar wel op aanspreekbaar. Stegen afsluiten, kades herstellen, nu weer nieuwe leidingen: steeds maar weer blokkades.
Nog hartenkreten?
Zie Amsterdam als een wereldstad; daar horen natuurlijk hotels bij. Je moet met ondernemers gaan praten, hoe je een ander soort toeristen kan aantrekken.
En: het zijn niet alleen de Engelsen: onze eigen studentjes kunnen er ook wat van! En dan heb je natuurlijk de “zomerklootjes”. En dan die ongedocumenteerden, die hebben toch niets te verliezen.
Nogmaals: Hier is de basis! Maak die juist beter! Doe het goed. Niet door hotspots te creëren, waar juist drukte ontstaat.
Met z’n allen kom je tot iets.
En het gaat natuurlijk veel over beeldvorming en educatie!

Belegger – 13-08-2020, Video call
[redacted]

[redacted] steekt meteen van wal: Ik als Amsterdammer vind, dat de Wallen de Wallen moeten blijven. Er is daar al 100 jaar reuring. Omarm dat.
Hebben jullie een enquête gedaan?
Je bent nu eenmaal een wereldstad; dan is het nou eenmaal druk.
Anders moet je een dorp willen worden. Ik wil dat in ieder geval niet!
En de overlast dan?
Je moet gewoon beter rekening houden met die stromen.
Is het goed idee?
Je hebt in Amsterdam de Wallen en clubs. Een hotel wordt echt een lastig verhaal. Je krijgt daar veel te veel controle. Er is ook geen bank die het gaat financieren.
Dan moet je het als partij dus zelf gaan financieren en dan wordt de kans dus kleiner. En dan moet je toch wel een groet portemonnee hebben: je hebt het toch gauw over 6.000 m2 en een parkeergarage.
Zo'n initiatief wordt gauw negatief bestempeld en dat levert voor veel partijen een rood kruisje.
Vanuit de branche komt het niet.
Je wilt die naam niet hebben!
En het erotisch centrum?
Dat wordt allen maar lastig. Dat wordt een feestlocatie. Nou, fijn dan trek je die vrijgezellenfeesten: dan verplaats je het probleem alleen maar.
Maar, goed het heeft wel iets meer kans van slagen.
Gaat niemand dit financieren?
Nee, de gemeente zal het moeten financieren. Dan zou een grote stap voorwaarts zijn. En dan een goede exploitatie erop. Mogelijk kun je het dan later vervreemden, als het nog te transformeren is naar appartementen of een hotel.
Maar het rendement kan toch goed zijn?
Er is genoeg om in te investeren, waarom zou je in zo'n moeilijk verhaal stappen?
Het is kansloos. Niemand wil dit.

//

[redacted]. Een familiebedrijf met meer dan 60 jaar ervaring in de ontwikkeling van onroerend goed.

[redacted] is heel stellig in zijn opvatting: De wallen blijven de wallen, ga je niet tegen concurreren. Die moet je nooit weghalen. Dat stukje Amsterdam (en het beroep sekswerkers) ongeveer tegelijkertijd ontstaan. En ziet daarom ook geen reden tot investeren of als haalbaar plan.

Stel iemand uit de sector, met goed betrouwbaar plan. Blijft je antwoord dan nee? Ja. Het is niet financierbaar. Het zou 100% uit eigen middelen moeten komen, en dat beperkt je in andere zaken. Er zit een te groot risico aan vast. Om nog maar te zwijgen over de vergunning, dat geen makkelijker verhaal zal worden. In [redacted] ogen heb je iemand nodig met een grote portemonnee.

Oké, geen sekshotel. Maar erotisch centrum dan? 20.000m2 + horeca etc.? Verandert de zaak niet. Wordt een desde moeilijker verhaal. Narigheid na narigheid. Mensen willen in de stad blijven, dus locatie speelt een rol. Er zal meer kans van slagen zijn in de binnenstad. Meer kans van slagen in Zuid dan in Noord.

Zijn er partijen die interesse zouden hebben? Lastig te zeggen. Alle pensioenfondsen vallen af. Geen verzekeraars. Geen investeerders vanuit het buitenland. Blijft weinig over.

En als de gemeente het zou financieren? Misschien dan wel, maar is een grotere stap, die waarschijnlijk ook niet zal gebeuren. Investeren in zo'n project met het idee dat het op langere termijn 'mislukt' en getransformeerd moet worden naar hotel of appartementen. En zou het allemaal netjes en correct moeten verlopen, goede exploitatie.
Vanuit zijn kringen en kennissen weet [redacted] dat er genoeg geld is om in zoiets te investeren. Maar hij weet ook dat niemand zich zou inspannend voor zoiets, omdat het te risicovol is.

Dus? Geen goed idee? Het is geen verkeerd idee, maar locatie speelt een grote rol ook, mensen willen hier niet te lang voor moeten reizen. Eigenlijk wil niemand eronder/erboven/ernaast wonen. Al met al, de wallen nooit weghalen en niet mee proberen te concurreren.

Maatschappelijke organisatie – 13-08-2020 - Telefonisch

[redacted] heeft zich destijds vanuit Hvo querido intensief beziggehouden met tot standkoming My Red Light. Moet je opvatten als een maatschappelijke functie, door en voor sekswerkers. In de opbouwfase heeft zij\hvo de deelnemers begeleid en ondersteund om bv een bedrijfsplan te maken en alle ander zaken die je nodig hebt voor een dergelijke onderneming.

Zijn de scenario's een goed idee?

Ja, het is een hele goede zet, vooral als je er ook internetwerving in betrekt. Daar is dit issue nog veel groter.

In het algemeen: hoe anoniemer, hoe beter. Er ligt een zwaar stigma op klanten en op sekswerkers.

De invloed wordt nog groter. Het aantal toeristen groeit, maar het is maar de vraag of de handel ook groeit. Massa's mensen in het gebied, betekent nog niet massa's klanten. Maar het gebeurt wel, en het aandeel internet werving zal alleen maar toenemen.

Wat is ervoor nodig om zoiets te laten slagen?

Je moet je steeds beseffen, dat je hier 3 partijen voor nodig hebt. En je moet elkaars taal ook willen spreken en werkelijk naar elkaar willen luisteren. Ik heb het dan over exploitant, sekswerker en gemeente. En vergeet de klant natuurlijk niet in dit verhaal.

Iedereen zoekt vanuit eigen invalshoek. Maar om te beginnen realiseer je: het is werk!

Verwacht je effect op de Wallen?

Ja, ik zie het als een experiment, dat de sector op de goede weg kan helpen. In die zin is het goed en kansrijk.

Anonimiteit en veiligheid spelen een essentiële rol.

Centraal staat een sense of community.

Wat is dat effect?

Clubs zijn niet veel gegroeid; escort wordt steeds groter, thuiswerk ook steeds groter.

Het klimaat kun je rauw noemen; buitenlandse vrouwen spelen er een belangrijke rol in. "Ik doe dit tijdelijk". En blijven er vervolgens te vaak te lang in zitten.

Dus realiseer je, dat het over heel verschillende sekswerkers gaat.

Het effect moet dus zitten in de aantrekkelijkheid van het werk. Het moet concurreren.

Uiteindelijk zou het effect moeten zijn, dat de overlast stopt.

Maar?

Bij my Red Light dachten we dat we er zouden zijn met de mooiste kamers. Maar op nr. 1 staat toch echt: wat verdien ik?

Dus werkers gaan alleen naar een nieuw initiatief als ze daar ook meer kunnen verdienen.

Vanuit welke drive kwam jullie bemoeienis?

In feite zijn we bezig stapjes te zetten in de maatschappelijke acceptatie. Bij My red Light ging het ook over empowerment van vrouwen. Maar het stigma blijft; je krijgt nog steeds geen lening. Hun kinderen gaan niet op school vertellen wat hu moeder doet voor werk.

Dus naast die mooie kamers was er inspraak, kans op zeggenschap, kans op doorstroming naar heel andere taken.

Maar voor de werkers blijft het gewoon werk. Een prettige omgeving is fijn. Maar de Toko moet goed draaien.

Ben je dan toch optimistisch over dit idee?

Voor de gemeente moet het tegengaan van misstanden en het bevorderen van de empowerment voorop staan. Mensen handel zou het grootste probleem zijn, maar dat is helemaal niet zo. Werkt wel mee aan dat nare stigma.
En de rol van de gemeente?
Er zijn vele betrokkenen bij het toezicht en de controle. Politie zal niet altijd bekend zijn met doelen van het gevoerde beleid. Vanuit die positie is het verzorgen, het traceerbaar zijn natuurlijk belangrijk.
Maar het blijft tricky! Zelfs de [redacted] weigert rekeningen te openen. De medewerking van [redacted] is onder flink wat druk tot stand gekomen.

Ook hier gaat het om het stichten van een gezond bedrijf met een balans.
Maar anonimiteit blijft een rol spelen: want anders word je als klant\betrokkene ook chantabel. Daarom is wel gesuggereerd; doe zoiets boven de Ikea. Je kunt het dan ook mengen met andere bedrijven.
Het gaat uiteindelijk om vraag en aanbod. Geen klanten, geen succes, geen effect.
Die toeristen op de Wallen zijn natuurlijk ook een deel van de doelgroep. Een grote stroom gaat in ieder geval kijken.
Hoe verder?
Je moet met een grote groep gaan praten en perspectieven in beeld brengen. Wat zijn de belangen wensen van degenen die willen exploiteren?
Houd rekening met markt; bouw een business case. Als je dat doet zonder oog voor alle partijen, dan gaat het anders werken, dan je denkt of hoopt. En dan komen er dus spanningen, dus ook in handhaving. Je moet dan gezamenlijk een laag dieper kunnen kijken.
Pas dus op voor polarisatie. Er zijn stappen gezet, maar niet iedereen gaat even hard. Zorg voor verbinding!
Pas op dat je niet zelf het issue schept! Je kunt niet zomaar een probleem schoonvegen.
Het gaat hier om het neerzetten van een menswaardige sector. En daarom moet de overheid daar een rol in spelen! Zonder misstanden, zonder stigma.
Het werk moet dus ook menswaardig zijn; daar zullen de media dan toch ook een rol in moeten spelen. Een hetze is zoveel leuker!
Sexwerk is heftig. Het trekt drommen uit de hele wereld.

[redacted] is ook zeker bereid weer verder mee te denken in dit initiatief.

[redacted] – 18-08-2020 - Video call

Korte introductie. [redacted] is commercial real estate director bij [redacted].
Hij is hier al 8 jaar werkzaam. Hij is verantwoordelijk voor het assetmanagement van [redacted]
Ze beschikken over een portefeuille van 3,5 miljard. Eén van hun beleggingen
was project 1012, waarin ze de rol van de corporatie hebben overgenomen.

Na een korte toelichting van de case, met de afsluitende vraag of dit in de ogen van dhr. [redacted] *een goed idee is,* geeft [redacted] het volgende aan:
Weet ik niet. Ben geen deskundige op prostitutie gebied. Wat wel zou werken is de aankleding van openbare ruimte naar een hoger kwaliteitsgeheel te brengen. Een nette omgeving stimuleer mensen om net te zijn en te handelen.

Is het te druk bij de wallen?
Ik zit zelf in de Retail, dus ik zal niet snel over een locatie zeggen dat het te druk is. Het is een kwestie van tevreden zijn over de doelgroep. [redacted] was redelijk ambitieus m.b.t. het beter maken etc.
Ik denk dat er vooral een mismatch heerst ten opzichte van de ambitie en het beleid van de gemeente. Of de doelgroep zou aangepast moeten worden, of het beleid.

Zou zo'n project kunnen denk je? Ik ben er vrij sceptisch over. Als je het als toevoeging doet, blijft het type overlast bestaan.
Wat is de rol van de prostitutie in de drukte en overlast? Ben ik niet deskundig genoeg voor om daar iets over te kunnen zeggen. Maar denk dat het ook te maken heeft met het imago van de wijk.

Wat is [redacted] *' eerste reactie op dit idee?* Nee. *Waarom?* Het gaat te ver. Er wordt gekeken naar wat wel en niet kan. [redacted] werd onder andere gezien als seksshop, Retail, dat is geen probleem. Darkroom, horeca, ook geen probleem. Coffeeshops zijn deels illegale activiteiten.
Staat dit vast in beleggingscriteria? Waar komt dat vandaan? Van de klanten, met wie ze niet en wel willen samenwerken. Institutionele sector vindt het een stap te ver gaan.

Zouden we het voor elkaar kunnen krijgen als het vanuit de maatschappelijke hoek komt? Nee, het past er simpelweg niet bij. Pensioenfondsen willen dit niet.
Een erotisch centrum als soort festival achtige situatie, zou dat ook niet kunnen dan? Dit zou misschien tot discussie kunnen leiden intern, dat begint aan de goede kant van de paal, uh streep. Er zal minder snel nee gezegd worden, maar het is belangrijk hoe het wordt gebracht. Prostitutie in formule is bij voorbaat nee.

Als dit project wordt doorgezet, zal het effect hebben?
Nee, zullen meer bescheiden druppels zijn op een gloeiende plaat. Om echte impact te krijgen zouden er meerdere maatregelen getroffen moeten worden. Het is moeilijk om van de grote partijen te winnen.

Deltaplan overwegen? Ja, maar je daarbij af of dit wel echt bij de stad hoort. Is het daadwerkelijk een kwalitatieve sprong? Of laagwaardig?

Het is een prachtige en kwetsbare wijk en het verdiend een goed plan, en ook zeker een goede supervisor.
Maar voor ons als bedrijf past het niet in de beleggingsrichtlijnen. Je zou moeten zoeken naar ander financieringsmogelijkheden. [redacted] misschien?

Horecaondernemer – 20-08-2020 - Video call
[redacted]

[redacted] is horecaondernemer. Eigenaresse van o.a. [redacted] en [redacted] ([redacted], [redacted]). Vroeger zelf een wallen bewoonster geweest. Is vriendinnen met [redacted].

[redacted] geeft korte introductie over de case. En volgt met: *Sekshotel of Erotisch centrum, waar denk jij dan?* Ik vind het een interessant idee en heb er nog niet eerder van gehoord. Het zou het nog interessanter maken om het concept te verbreden. Het op te schalen naar een cultureel niveau. Cultureel sekscentrum, past meer bij deze tijd. Individualiteit in seksualiteit en behoeften. Op deze manier kan je erotiek op verschillende manieren benaderen, weg met het stigma.

Vind je de klachten over de drukte en overlast terecht? Ja zeker, generaties lang wordt de Wallen gezien als trekpleister. Maar je zou je als stad moeten afvragen wat je er precies aan hebt. Ik heb er tot 2014 gewoond, toen werd m'n dochter geboren, toen was de drukte al echt heftig. Maar daar wel echt een vorm van herkenning opgebouwd en respect.
Er heerst een groot disrespect ten opzichte van de vrouwen. Zitten ze daar vrijwillig? Of gedwongen? Empathie werd minachting.

Zou het effect hebben? Ja zeker. Verhogen van de drempel. Hierdoor gaat die 'attractie vibe' er meer van af en verbreedt dit de kansen om het stigma ervan af te halen. Maar of het echt zou werken als het als toevoeging wordt gebouwd, dat weet ik niet. Ik zie het meer als een vervanging. Je wordt minder lastiggevallen, daar liggen zeker kansen. Erotiek in de show. Het wordt heel vulgair gemaakt terwijl het iets heel natuurlijks is en past bij de dagelijkse/menselijke behoeftes.

Stel je mag zelf een erotisch centrum bedenken, wat ga je doen? De overlap met de culturele sector groter maken. Er moet een soort raakvlak komen met uitgaan. Shows geven, inclusiviteit en een groter aanbod voor vrouwen. Een voorbeeld wat ik heel toepasselijk vind is Kit Kat Club in Berlijn. Doordat het daar vrij is, wordt er juist met respect mee omgegaan. Het is een vrije nachtclub, met performances, strippen, zo geeft het meer diepte.

Waarom is het er nog niet? Ja, ik denk omdat er toch een soort taboe op heerst

Hoe zou je het aanpakken? Leuke partijen bij elkaar brengen. Verschillende functies erin zetten; nachtclub, bar, restaurant, peeskamers, massages, bioscoop, iets met geluid. Maak het meer inhoudelijker. Het moet gethematiseerd worden. Meerdere thema's kiezen en daarop voortborduren.

Wie brengt het geld in? Vind ik lastig te zeggen. Kan me voorstellen dat mensen hier niet meer geassocieerd willen worden i.v.m. naamsbekendheid. Zadelhoff zou een mogelijke investeerder kunnen zijn. Het is belangrijk dat er een goed en uitgewerkt idee wordt neer gezet zodat je partijen hiermee kunt overtuigen.

Wat is je ervaring met de gemeente? Deze is niet per se slecht. Maar soms wel heel ontmoedigend. Al twee jaar bezig met vergunning voor horeca op de Nieuwendammerdijk in Noord. Doordat ze te veel luisteren naar de stem van de buurt, wat dus gewoon simpelweg de stem van de klager is. De stad heeft ondernemers nodig. De gemeente moet gewoon een visie uit zettend en daar voet bij stuk houden. Ze moeten erachter blijven staan en onvoorwaardelijke steun bieden. Zorg voor een breder draagvlak/stad.

Brengt het neventypes met zich mee? Het is natuurlijk moeilijk te beoordelen wat er achter de deuren gebeurt. Maar als het aan mij zou liggen zou er geen pooier meer tussen staan. Gewoon alleen maar zelfstandige dames. Die als zzp'er hun werk kunnen doen.

Zitten er mogelijke exploitanten in jouw kringen denk je? Ja, absoluut

[redacted] vraagt zichzelf af wat de rol van de gemeente is in dit project. [redacted] geeft aan dat het vooral gaat om het aanjagen van het wallen probleem, de positie en misstanden van en over de sekswerkers aan te pakken. Uiteindelijk is de gemeente er als controleur, toezichthouder en zouden ze helpen bij het bestemmingsplan.
[redacted] geeft aan dat langjarig commitment vanuit de gemeente wel een must moet zijn bij dit project.

Aan wat voor locaties denk je? Spaklerweg, of een soortgelijk bedrijven/industrie terrein. Wegblijven van de bewoners in ieder geval. Sugar City achtige locatie.

Adviseur – 19-08-2020 - Video call
[redacted]

Aanleiding voor het gesprek is de interesse, die [redacted] toonde aan een collega van Site.
[redacted] opent plagerig: zo, hoe vind je het om op de locatielijst te staan?
Nou, a priori zeg ik, waarom niet?
Je wilt zoiets natuurlijk niet in een woonwijk.
Maar ik zie positieve elementen: het is grootstedelijk; ook zuidas moet verantwoordelijkheid tonen; sterke schouders...
Wat vind je van het idee?
Nou, ik kan me in mijn fantasie echt voorstellen, dat je al die ramen verplaatst. En zorgt dat voortaan 1\3 van de parkeerinkomsten werkelijk bij de sekswerkers terecht komt. Er moet immers ook een financiële prikkel zijn.
[redacted] denkt aan personen als [redacted] en [redacted], die voor zo'n akkefietje misschien best te porren zijn en het aan zouden kunnen.
Hoe zou je betrokkenheid van de gemeente langjarig kunnen borgen?
[redacted] verwijst naar de totstandkoming van de relatie en contractuele afspraken met [redacted]. [redacted] was daar voor de gemeente de aanjager. (Ik heb zelf deelgenomen in het onderhandelingsteam, [redacted])
Er zijn een aantal zwaargewichten gevonden, die erop toezien dat beide kanten hun verplichtingen en toezeggingen nakomen.
Over de Wallen moet je niet romantisch doen. De tijd van aanmonsterende matrozen is echt voorbij.
Over de ruggen van betrokkenen is daar een vermaakscentrum ontstaan, dat er helemaal niet op is ontworpen. Dus je kunt ergens een soort fake-wallen maken, die wel zulke stromen aan kan. Doorpakken met een soort wallen extra, dus incl. Blowen en alle toeters en bellen.
Maar dan moet je het ook echt uit de Wallen willen weghalen!

Ontwikkelaar – 27-08-2020 - Video call
[redacted]

[redacted], projectontwikkeling

[redacted] introduceert zichzelf. [redacted] is trots onafhankelijk ontwikkelaar te zijn.
Wat vind je van de case?
Heel lastig. Er is natuurlijk een drempel om je aan zoiets te verbinden. Er is een groot reputatierisico. Dat is voor ons natuurlijk heel belangrijk.
Hij complimenteert de gemeente voor de doordachte uitwerking. Maar het is lastig, want de exploitatie is schimmig. Wij willen toch een helder zicht hebben op de debiteur. Dus zoek je naar solvabele ondernemers.

Het gaat hier toch gauw om zo'n 4000 m2. Daar vind je natuurlijk best een bouwer voor. Misschien moet je het zoeken in de seksindustrie, seksspeeltjes ed. [redacted],
[redacted]
Ja zou misschien terecht kunnen bij family offices. Die willen vaak veel geld kwijt in een keer. Maar kernvraag is dan: wat is het rendement. Het gevraagde rendement zal hoog zijn.
Ik vrees toch dat de gemeente uiteindelijk de enige is, die het kan. Mogelijk een Stichting, waarbij de gemeente de financiën garandeert.
In bestaande projecten van ons, zou de vastgoedwaarde meteen fors dalen.
Voorbeeld dat hij kent in Hamburg vindt hij heel unheimisch. In
Singapore; the four floors of Whores. Daar werkt het wel!
Je moet iemand vinden, waarbij het echt past. Je hebt een geldschieter en de gemeente moet de grond gratis ter beschikking stellen.
Nee, puur op het onderwerp willen wij hier niet risicodragend in deelnemen. We willen best meedenken. Voor ons staat centraal dat de geldstromen moeilijk te traceren zijn.

Adviseur – 28-08-2020 - Video call

[redacted]

[redacted] projectmanagement bureau Den Haag,
O.a. project verplaatsing raamprostitutie;

Project behelst sluiting straten en verplaatsen naar zogenoemde Sporendriehoek. Aanleiding is menging van wens om omgeving doubletstraat te verbeteren en arbeidsomstandigheden in Doubletstraat. In Gellenstraat is situatie wat beter.

[redacted] doet haalbaarheidsonderzoek op eigen risico. Afspraak is tegen 'out of pocket kosten'.
UN-studio heeft interessante verbeelding gemaakt. Dit alles is eigenlijk een vervolg op een politiek initiatief. Interessant is voor Heijmans het vastgoed, dat het evt. kan verwerven.
Uitgangspunt is geen gemeente financieel belang.
Exploitanten hebben zich verenigd:" stichting rode Paraplu".
Gemeente onderhoudt wel intensieve contacten met de sector om proces goed te laten verlopen.
Vergeet niet dat er ook een hele sociale problematiek achter schuilgaat.
Er lijkt wel kans op medewerking van de exploitanten. Zij zien ook wel een kans om te professionaliseren.
Er is een goed onderzoek gedaan naar de wensen van sekswerkers.
In Den Haag ligt het project bij Stedelijke Ontwikkeling: het wordt dus als stedelijke vernieuwing opgepakt.
Gestart is met een marktverkenning op uitnodiging via tendernet.
[redacted] wijst op een voorbeeld van erotisch centrum in Praag.
Hij ziet zeker nog wel toekomst voor raamprostitutie. Wel samenloop met problemen van illegaliteit.
In de nieuwe situatie verwerven exploitanten in principe dus weer eigendom. Dat geeft spreiding en kans op diverse specialismen in het aanbod.
Nu zijn er ca 350 ramen; in de nieuwe situatie ca 250. In de studie van UN is ook rekening gehouden met plekken waar de sekswerkers zich kunne terugtrekken. Er wordt nu gediscussieerd of er betaalde toegang zal zijn of niet.
Voorkomen moet worden, dat sekswerker straks de hoofdprijs betaalt.
[redacted] wijst op een groette behoefte vanuit de zorgsector, al wordt daar niet zoveel over gesproken.
Suggereert ook eens contact te leggen met bv de club rond [redacted], die investeren in gay clubs.

Adviseur – 31-08-2020 - Video call

[redacted]

[redacted] Stadsgoed nv

Op uitdrukkelijk verzoek van de respondent is geen gespreksverslag gemaakt. SITE zal opdrachtgever aanbevelen direct met hem in gesprek te gaan.

Bank – 31-08-2020 - Video call

[redacted]

licht de betrokkenheid van bij My Red Light toe.

Is er investeringsbereidheid?

Elk geval is apart. We zeggen dus niet op voorhand nee. Maar commercieel zouden we er niet blij mee zijn. Het moet dan goed zijn voor de stad.

Is een prostitutiehotel te financieren?

Nou, dat zou wel aanleiding zijn tot hevige discussie. We sluiten sommige dingen natuurlijk wel uit. Liever niet. Vanuit de commercials dit geen driver. Vraag is: kunnen we het financieel overzien en de geldstromen ook daadwerkelijk volgen.

Zie je hier veel risico's?

Onze ervaring in My red Light is, dat we de risico's maar moeilijk kunnen mitigeren. Ik neig zelfs wel eens de hoop op te geven. Probleem voor ons is, dat 90% van de inkomsten cash zijn. Bij ons moeten ze pinnen.

Maar hier begin je toch fris?

Zeker, maar er is ook argwaan vanuit het verleden. Wij willen weten, wat is dat voor ondernemer? Kunnen we afpersing tegengaan? Je moet hier wel argwanend zijn.

Verwacht je een effect op de Wallen?

Als er 1 centrum zou zijn, is dat goed. Maar hoe gaat dat met de Wallen erbij? Er moet dan toch een incentive zijn voor die ondernemers op de nieuwe locatie.

Heeft het kans van slagen?

Ik vind het lastig. Er komt veel weerstand. Dan moet je wel een heel goed verhaal hebben. Het helpt als er 1 ontwikkelaar is, die het helemaal en beter gaat regelen.

Voor ons is de driver: witwassen en ondermijning tegengaan\verminderen. Dan zou je Amsterdam beter maken. Maar je moet oppassen, dat je hier meer controleert dan bij andere bedrijven.

Heb je suggesties voor andere partijen?

Lastig; family offices misschien. Zou mooi zijn als daar een vrouw aan het roer staat: we gaan de meiden beschermen en wel zo!

Nee, veel partijen zullen dit niet willen doen. Maar je kunt partijen op hun dan aanspreken, zoals dat voor is. Je zult moeten binnenkomen via het maatschappelijk inzicht.

Voor ons blijft de essentie: kan er met vertrouwen een rekening worden geopend. En wil ik die persoon als klant.

Daarom is dat verplicht pinnen voor ons essentieel: dan ontstaat er zicht op de geldstromen en kun je afpersing mogelijk waarnemen.

Maar je moet ook voorkomen, dat je de Gekke Gerritje bent, die naïef in zo'n avontuur stapt.