Gemeente Amsterdam

Memo Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Aan	Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad
Van	[redacted] (OOV) en [redacted] (PMB)
Kopie aan	Pierre van Rossum, [redacted], [redacted] (R&D), [redacted] (G&O), [redacted] (EZ/MRA), [redacted] (PMB)
Datum	1 juli 2021
Betreft	Voortgang marktconsultatie Erotisch Centrum / eerste uitkomsten

Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam

Algemeen Marktconsultatie

Voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum is de markt geconsulteerd over de voorlopige locaties en over het voorlopige programma van eisen van het Erotisch Centrum. Hiervoor is op 29 april 2021 via Tenderned de Marktconsultatie Ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam gepubliceerd waarin de gemeente marktpartijen uitnodigt om in gesprek te gaan. Via verschillende (communicatie) kanalen is de publicatie van de marktconsultatie op TenderNed aangekondigd. Onder andere het investeerdersloket, verschillende vakmedia uit de bouwbranche, gemeentelijke website en projectwebpagina zijn geïnformeerd over de publicatie. Tevens is een aantal marktpartijen geattendeerd op de publicatie, waarvan een deel heeft deelgenomen via TenderNed. Een ander deel, waaronder een aantal beleggers, heeft aangegeven niet actief te willen worden in deze sector.

Naast de opbrengst vanuit de Marktconsultatie is er input vanuit gesprekken die OOV voert met sekswerkers en met exploitanten over het Erotisch Centrum; de samenvatting daarvan treft u hier ook.

Aantal inschrijvingen

Voor de Marktconsultatie zijn via TenderNed 8 inschrijvingen in de vorm van de ingevulde vragenlijst ontvangen, waarna één partij zich heeft terug getrokken. In totaal hebben 7 partijen deelgenomen aan de Marktconsultatie. Deze partijen hebben alle aangeven met de gemeente in gesprek te willen. Het gaat om de volgende marktpartijen:

- 1 bureau voor marketing & PR, gespecialiseerd in o.a. hospitality;
- 1 bureau voor conceptontwikkeling;
- 1 architectenbureau;
- 1 hoteleigenaar;
- 1 adviseur;
- 1 vastgoedspecialist (exploitatiegebonden vastgoed)

CONCEPT

- 1 raamexploitant.

Gesprekken zijn gevoerd in de periode 8 – 21 juni 2021.

Rode draad uitkomsten

Uitgangspunten en Programma van eisen

- Alle geconsulteerde partijen zeggen: laat met dit centrum zien dat sekswerk een onderdeel is van de maatschappij en de stad. Maak als gemeente een statement.
- Ideeën over waarborgen veiligheid sekswerkers en verbeteren bezoekersstromen. Nieuw centrum in gebied waar veel mensen komen draagt ook bij aan de veiligheid.
- Er is geen eenduidig beeld gekomen op het voorlopige PvE van het EC:
    - Enkele geconsulteerden hebben bedenkingen over het inpassen van verschillende functies in 1 gebouw (verschil doelgerichte klant vs. functies die toeristen trekken).
    - Steun voor brede functionaliteiten voor EC (hotelkamers plus) goed is.
    - Ga voor een breder publiek: niet alleen Erotisch Centrum, maar meer richting "Love Hotel" met betaalde en niet-betaalde seks naast elkaar (aantrekkelijker voor bezoekers en ontwikkelaars).
    - De exploitant geeft aan dat sekswerkers en exploitanten vooral gebaat zijn met doelgerichte klanten. Dus hou daar rekening mee in je PvE ("niet teveel tierlantijnen" of functies waarmee je feesttoeristen aantrekt die geen geld aan sekswerk gaan uitgeven) en je locaties (zoek naar locaties waar je doelgerichte klanten naartoe gaan/ sowieso al moeten zijn (kantoren, congrescentrum, uitgaanscentrum).
- Advies om (eerst) een brede visie te maken op de nieuwe ontwikkeling voordat je dit op de markt zet. Het concept kan bepalend zijn voor de geschiktheid van de locatie. Tussenstap van conceptontwikkeling inlassen.
- Advies om niet af te wijken van richtlijnen voor de omvang van sekswerkplekken (RIVM richtlijnen).

Locaties

- <u>Criteria</u>

  In bijna alle gesprekken komt naar voren: Stop de sekswerkers niet weg. Niet naar een afgelegen plek. Het EC moet onderdeel zijn van de stad. In een gebied waar veel mensen (kunnen) komen. Multimodale bereikbaarheid belangrijkste locatiecriterium. En ook: nabijheid van functies. Het EC moet opgaan in de stad.

  Tussenconclusie: de in de Marktconsultatie genoemde locatiecriteria sluiten aan op de locatiecriteria die de gemeente al heeft opgesteld en hanteert in het verdiepende locatieonderzoek

  <u>In de 7 gesprekken zijn de volgende voorkeurslocaties genoemd:</u>

    - RAI/Zuidas (meest genoemd) > bereikbaarheid, niet direct in woonwijk, aansluiting bij grootstedelijke allure Amsterdam, congresganger potentiële doelgroep.
    - Arenapoort > bereikbaarheid, tussen andere functies die veel verschillende soorten bezoekers trekken.
    - Eenhoorn > paar keer genoemd ondanks ligging in woongebied, maar wel goed bereikbaar en omgeven door stad, niet afgelegen. Effect op de woonomgeving wordt wel als groot probleem gezien.
    - Hamerkwartier > in ontwikkeling, creatief, maar bereikbaarheid niet multimodaal.
    - Sloterdijk 2 Zuid > heeft toch het imago van "afgelegen" en "moet nog ontwikkeld worden", maar voldoet wel aan de criteria bereikbaarheid en in de toekomst mix van functies.
- Niet genoemd als voorkeurslocatie: Sloterdijk 2 noord, Amstel III: gezien als afgelegen en niet goed genoeg bereikbaar. Waterkavel: nog te vaag. Vrees voor niet bereikbaar. Wel als in de vorm van een pier of bij het invaren van een cruiseschip omdat dat een attractie an sich kan worden. Haven-Stad: te lange termijn, nog geen stedelijk weefsel, nu nog afgelegen, nog geen zicht op bereikbaarheid.
- Transformatie bestaand vastgoed: meningen verdeeld. Vaak wordt gezegd dat de hotelmarkt een snel herstel verwacht en dat daarnaast hoteleigenaren zich niet in de prostitutiesector willen mengen. Anderen zeggen: probeer vanuit een bestaand hotel te ontwikkelen.

Toekomstige selectieprocedure
Een aantal geconsulteerden ziet voor zichzelf een rol bij een toekomstige selectieprocedure voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in Amsterdam. Enkele geconsulteerden geven aan in te willen schrijven, al dan niet in combinatie met een of meerdere partners.
Waarschuwing: blijf transparant en ga niet al met één partij in zee.

Financiën
Op de vraag hoe de deelnemers denken de ontwikkeling van een Erotisch Centrum te financieren, is niet een eenduidig beeld naar voren gekomen. Het loopt uiteen van financiering uit privévermogen tot aan financiering door een bank. Er wordt door sommige deelnemers een onderscheid/knip gemaakt tussen de financiering van het vastgoed en de financiering van de exploitatie. Sommige deelnemers zien het ontbreken van financiering als belemmering, anderen zien dat niet zo.

Kansen en risico's
- Kans om een statement te maken als Amsterdam: wij geven de sekswerkers een mooie nieuwe plek in de stad.
- Betrek sekswerkers en exploitanten bij het proces.
- Wees zorgvuldig en transparant in het selectieproces met marktpartijen.
- Grootste risico is weerstand uit de buurten en negatieve publiciteit. Een sterk concept en goede marketing zijn daarom onontbeerlijk.

Input sekswerkers voor Marktconsultatie
In de brede Adviesgroep sekswerkers is gesproken over het Erotisch Centrum, en daarnaast zijn de vragenformulieren uit de marktconsultatie breed verspreid onder sekswerkers; mogelijk volgt in komende periode nog verdere respons op de vragenformulieren. In eerdere gesprekken is ook input gegeven, deze is verwerkt in het huidige concept programma van eisen.
Samengevat tot nu toe:

- Veel sekswerkers die nu als raamwerker werken op de Wallen (vaak meerdere jaren), geven aan dat zij tevreden zijn met hun huidige werkplek, geen overlast ervaren, en geen behoefte hebben aan de komst van een EC, en voelen de discussie over hun huidige werkplek als aantasting van hun positie.
- Een aantal raamwerkers geeft aan dat zij op termijn wel zouden willen werken in een EC, indien de condities goed zijn.
- Er moeten optimale mogelijkheden zijn voor werkplekken met online-werving
- Er zijn verschillende groepen sekswerkers en deze groepen hebben verschillende typen cliënten met andere behoeften qua anonimiteit, wel/niet combinatie met horeca. Denk aan klanten van vrouwelijke/ mannelijke/ lhbtiq+ personen, en leeftijdsgroepen klanten. Een deel van de sekswerkers pleit er daarom voor om geen groot homogeen centrum te realiseren maar meerdere kleinere locaties, met verscheidenheid aan invulling doelgroep/sfeer. Zoals bijvoorbeeld kleinschalige ‘studio’s/werkruimten/ prostitutiehotels’.
- Een deel van de mannelijke/ transwerkers geeft aan behoefte te hebben aan veilige werkplekken, maar betwijfelt of in een groot EC voldoende anonimiteit voor hun klanten kan gerealiseerd.
- Ook een aantal van de thuissekswerkers en escorts noemt dat als belangrijk punt.
- In een EC moet in elk geval voldoende mogelijkheid bestaan voor klanten om anoniem naar hun dienstverlener te gaan. Het Erotisch Centrum moet werkruimte bieden voor verschillende typen sekswerkers: mannen, vrouwen en transpersonen. Er moet een scheiding komen tussen afdelingen waar de verschillende typen sekswerkers werken, zodat de specifieke doelgroepen op de voor hun prettige (en anonieme) manier gebruik kunnen maken van de diensten van het centrum
- EC moet onderdeel uitmaken van een buurt: niet weggestopt.
- Veiligheid is een belangrijk aspect: de vrees voor overvallen als men vanuit het EC naar huis gaat. De huidige omgeving van de Wallen biedt volgens sekswerkers veel veiligheid omdat ze kunnen opgaan in de mix van bezoekers/functies.
- Voor raamwerkers is juist van belang dat er een bepaalde hoeveelheid bezoekers langs het raam loopt.
- Sekswerkers willen onderdeel zijn van het bestuur van het EC en zo kunnen meebeslissen. Of in elk geval een vorm van afdwingbare participatie, raad van advies.

Input uit gesprekken met exploitanten
Er zijn door OOV met een aantal exploitanten losse gesprekken gevoerd met de vraag om input over hoe/ waar een EC. Daarop is weinig tot geen inhoudelijke input gekomen. Dat is niet onlogisch want een EC raakt aan de positie van de raamexploitanten Wallen, met name ook gelet

op de in de raadsbrief genoemde link met een wezenlijke vermindering van het aantal ramen op de Wallen op termijn. Samengevat:

- exploitanten geven aan dat voor groepen sekswerkers die niet achter het raam werken, juist de anonimiteit van klanten belangrijk is, en achten zij een EC daarom niet de juiste plek om werkplekken voor die groepen sekswerkers in te richten
- als een deel van de raamplekken verdwijnt, dan is er nog steeds een mix van functies op de Wallen en zal het toerisme niet minder worden, maar zich concentreren met meer problemen tot gevolg
- exploitanten benadrukken dat er meer moet worden gehandhaafd binnen het illegale circuit.
- noodzaak van betere handhaving in de Binnenstad
- noodzaak van aanpak van andere functies zoals horeca met terrassen
- falend hotelbeleid
- de gemeente heeft gewezen op de brede aanpak binnenstad en de verdere discussie die nog zal kunnen gevoerd in een brede binnenstadbijeenkomst dit najaar.

Hoe nu verder

Ter afronding van de marktconsultatie wordt het rapport met de uitkomsten van de marktconsultatie voorgelegd aan het eerste BT na het reces en vervolgens gepubliceerd op TenderNed en de gemeentelijke projectwebpagina. Voordat publicatie op TenderNed plaatsvindt, zal het eindrapport van de marktconsultatie via de Dagmail ter kennisname aan de raad worden gestuurd.

Na het reces wordt het PvE aangepast aan de hand van de input van de marktconsultatie, de marktverkenning van bureau SITE en gesprekken die OOV voerde met andere marktpartijen die zich meldden en de input van sekswerkers en exploitanten. Deze input wordt ook gebruikt voor het vervolg van de locatieverdieping.