

Gemeente Amsterdam  
Openbare Orde en Veiligheid  
De heer <sup>5.1.2,e</sup>  
Postbus 1840  
1000 BV Amsterdam

Betreft: Bijgestelde Offerte en plan van aanpak marktverkenning alternatieve scenario's raamprostitutie  
Project: P316  
Datum: 14 juni 2020  
Referentie: GVR/RD/P316/20201406

Geachte heer <sup>5.1.2,e</sup>, beste <sup>5.1.2,e</sup>,

Op 30 april 2020 zonden we een eerste Plan van Aanpak en Offerte voor het uitvoeren van een marktverkenning ten behoeve van het project alternatieve scenario's raamprostitutie Amsterdam. Naar aanleiding van het commentaar en de suggesties hebben we Plan van Aanpak en offerte als volgt aangepast. Ook de feitelijke uitvoering zal later kunnen starten en parallel lopen met de zomervakanties. Wij stellen voor het eindresultaat uiterlijk 1 september op te leveren.

## 1. AANLEIDING

Het college van B&W heeft op 17 februari jl. de Raad geïnformeerd over een nadere uitwerking van scenario's voor alternatieven voor de raamprostitutie op de Wallen en het Singelgebied. De aanleiding hiervoor was de overlast door de grote drukte in de binnenstad, het respectloze gedrag van bezoekers naar sekswerkers en bewoners en het belang van het tegengaan van misstanden rond raamprostitutie. Daarnaast speelde ook de sterke groei van de onvergunde prostitutie mee. De discussie over de toekomst van de raamprostitutie is daarbij onderdeel van de Aanpak Binnenstad. Het college heeft voor de uitwerking van de scenario's drie uitgangspunten geformuleerd die leidend en niet-onderhandelbaar zijn. Elk scenario moet voldoen aan:

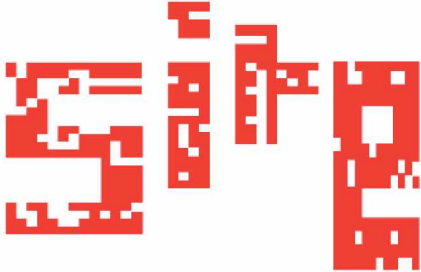
- Waarborgen mensenrechten
- Voorkomen en bestrijden ondermijning
- Voorkomen en bestrijden overlast in de binnenstad.

In november 2019 is een technische sessie voor de gemeenteraad georganiseerd, waarin onder andere is gesproken met betrokkenen en ketenpartners. Daar kwam onder meer naar voren het belang van zichtbaarheid en vindbaarheid, de zorgen over de groei van de onvergunde branche en de kwetsbaarheid van bepaalde groepen sekswerkers.

In de raadsbrief wordt ingegaan op enkele basale keuzes voor werkplekken op een nieuwe locatie: type, locatie, grootte en exploitatiemodel.

Deelconclusies met betrekking tot het type:

- Beperk de toegankelijkheid en zorg voor beslotenheid
- Combineren in pandige ramen en internetwerving



- Toevoegen diverse gebruiksfuncties nodig om aantrekkelijk te zijn voor zogenaamde feesttoerist
- Hoge kwaliteit, redelijke huurprijzen en mindervaliden toegankelijk, zijn voorwaarden.

Deelconclusies met betrekking tot locatie:

- Goed bereikbaar met OV, bij voorbeeld langs Noord-Zuidlijn
- Bereikbaar voor toezicht en diensten als politie etc.

Deelconclusies met betrekking tot omvang:

- Minimale omvang van ca 30-40 werkplekken nodig in verband met levensvatbaarheid en impact op bestaande wallen
- Interessant/breed aanbod bevordert aantrekkingskracht – zekere massa noodzakelijk; maximale omvang nodig in verband met beheersbaarheid
- Uitgangspunt 100 werkplekken.

Deelconclusies met betrekking tot exploitatiemodel:

- Klassiek exploitatiemodel is meest voor de hand liggend; gemeente blijft in haar rol als toezichthouder en vergunningverlener; dat model met meerdere exploitanten uit te voeren met het oog op continuïteit en om monopolieposities te voorkomen.

Twee varianten voor nieuwe werkplekken voor sekswerk zijn het resultaat van de keuzes en conclusies: een prostitutiehotel (model D, met interne ramen en open voor internetwerkers) en een erotisch centrum (model E).

Een van de genoemde vervolgstappen in de raadsbrief genoemd is het uitvoeren van een marktconsultatie: zijn er partijen die willen ontwikkelen en partijen die willen exploiteren, gelet op de randvoorwaarden, die de gemeente stelt?

SITE is gevraagd voor die marktconsultatie een Plan van Aanpak op te stellen.

## 2. DE OPGAVE

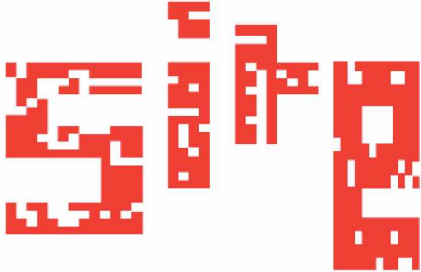
Uitgangspunt bij deze opgave is dat de gemeente overweegt één van de varianten in de markt te zetten. De achterliggende vraag is welk proces doorlopen moet worden om tot een succesvolle tender/aanbesteding van het alternatief voor de raamprostitutie op de Wallen te komen.

De opdracht behelst derhalve het uitbrengen van een advies voor het vorm geven van genoemde tender/aanbesteding op basis van een marktverkenning en een informele marktconsultatie.

Weliswaar is het aantal varianten nu beperkt tot twee, het speelveld is nog zeer breed: zowel bestaande gebouwen, als nieuwbouw komen in aanmerking. Combinaties met andere functies moeten ook niet op voorhand worden uitgesloten. Dat betekent dat ook verschillende rolverdelingen tussen investeerder/exploitant en sekswerker in het onderzoek betrokken dienen te worden.

Hierbij horen een aantal subvragen:

- Welk type marktpartij is mogelijk geïnteresseerd als belegger, ontwikkelaar, of exploitant (hierna kortheidshalve aangeduid als 'de markt') in het investeren in een van de alternatieven?
- Hoe kijkt de markt naar het scenario waarbij de raamprostitutie in een gebouw (prostitutiehotel) of in een erotisch centrum wordt gerealiseerd?
- Hoe wordt aangekeken tegen de randvoorwaarden die de gemeente stelt?
- Welke randvoorwaarden stellen partijen voor het ontwikkelen van een dergelijk hotel of centrum?
- Welke voorwaarden en zekerheden moeten ingevuld zijn om tot een geslaagde aanbesteding te kunnen komen?
- Aan welke eisen moeten inschrijvers voor het ontwikkelen, investeren of exploiteren voldoen?



- Welke rol en taken heeft de gemeente in dit proces?
- Hoe wordt aangekeken tegen de eerste inventarisatie van locaties?

Om tot een tender in de markt te komen zijn vervolgens in ieder geval de volgende stappen nodig:

- 1) Beslissing en keuze voor scenario en locatie alternatief raamprostitutie
- 2) Selectiecriteria formuleren
- 3) Tenderstukken inzichtelijk krijgen en gereed maken
- 4) Tender in de markt zetten

De marktconsultatie zal gericht zijn op het succesvol kunnen zetten van die vervolgstappen. Strikt genomen betreft het dus een informele Marktconsultatie.

### **Verkenning van de problematiek**

Het vraagstuk dat voorligt betreft geen alledaagse vraag. De prostitutie-industrie is niet altijd even transparant en kan gevoelig liggen bij zowel bestuurders als inwoners van de stad. Een ontwikkeling met prostitutie-functie kent een hoog NIMBY (Not in my backyard)-gehalte. Wat het vraagstuk ook complex maakt is dat er vanuit de huidige exploitanten in het gebied Wallen en Singel met argwaan naar de ontwikkeling van een alternatief voor de raamprostitutie wordt gekeken.

### **Spanningsveld en dilemma's**

Verwacht mag worden, dat partijen op voorhand niet staan te springen om met een dergelijke uitvraag aan de gang te gaan. Het is immers geen gebruikelijke bedrijfstak voor vastgoedinvesteerders. Aangezien de gemeente de opgave nadrukkelijk verbindt met het tegengaan van misstanden en uitbuiting en zichzelf een duidelijke rol toedeelt als toezichhouder en vergunningverlener, zal dat naar onze inschatting al een verschil maken.

#### Dilemma 1

Een brede oriëntatie is in een dergelijk onderwerp uiteraard aan te bevelen. Voorkomen moet worden dat het voeren van verkennende gesprekken leidt tot voorkennis bij partijen, die later bij een aanbesteding kan opspelen. Het ongebruikelijke onderwerp heeft ons ertoe aangezet de verkenning getrapte te organiseren. Uiteraard zal er wederzijds strikt omgegaan moeten worden met informatie en communicatie.

#### Dilemma 2

Achtergrond bij de opgave is mede het terugdringen van de drukte en de overlast in het gebied Wallen/Singel. Het bieden van een alternatief elders zal niet vanzelfsprekend een drukkend effect hebben op de huidige toestroom. Kunnen huidige exploitanten verleid worden om eventueel te verplaatsen naar een andere locatie? Momenteel zijn er natuurlijk al veel beleggers/investeerders in vastgoed in het Wallen/Singelgebied. Wij zien die ook als een mogelijke informatiebron in deze verkenning.

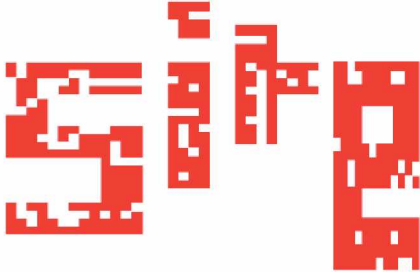
#### Dilemma 3

Een functie, zoals hier voorgesteld kent nog geen Nederlandse voorbeelden. Dat maakt het extra belangrijk om te zorgen, dat het marktonderzoek van een ongeveer gelijke beeldvorming uitgaat. Er zijn wel internationale voorbeelden en enigszins aanliggende initiatieven in Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Overigens lijken de Nederlandse voorbeelden bepaald stroef tot stand te komen.

#### Dilemma 4

Marktpartijen zullen vragen naar zekerheden: hoe stabiel is het beleid dat in deze sector wordt gevoerd? Hoe aanspreekbaar is de gemeente in haar rol als toezichhouder/vergunningverlener? Van welke exploitatieperiode mag worden uitgegaan? En als die onverhoopt wordt beëindigd, wat zijn dan de terugvalopties?

Denkend vanuit de opgave en de hiervoor geschetste dilemma's stellen wij u een getrapte aanpak voor:



een oriëntatiefase, een verkenningsfase en een consultatiefase.

### 3. PLAN VAN AANPAK

#### Vooraf

Vanwege de recente ontwikkelingen rondom het COVID-19 virus in Nederland is het fysiek samenkomen van (groepen) mensen voorlopig niet mogelijk. Om die reden voert SITE tot het moment dat het RIVM de regels wijzigt al zijn werkzaamheden en overleggen uit op afstand. Door het inzetten van verschillende typen applicaties/tools (o.a. Microsoft Teams, Zoom, Skype) zijn wij nog steeds goed in staat om partijen bij elkaar te brengen en overleggen te voeren. Voorop staat daarbij wat de (technische) mogelijkheden zijn van de opdrachtgever en overige partijen hoe wij dit proces zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. Dit project zullen wij dan ook voorlopig 'op afstand' uitvoeren, maar in nauw overleg met de opdrachtgever via de online-mogelijkheden anno 2020.

#### 3.1 Processtappen

Grofweg hanteren we de volgende fases:

##### A. *Oriëntatiefase* (3 weken)

- Inlezen en afstemming met projectteam gemeente Amsterdam, inclusief verzamelde kennis internationale voorbeelden;
- Zonodig aanvullende gesprekken betrokkenen vanuit overheid, BV 1012, My Red Light, Den Haag en stad Utrecht

In overleg met gemeente wordt een beknopt informatiepakket opgesteld voor de verkenningsfase.

De geselecteerde partijen/personen komen vooral uit het netwerk van SITE en gemeente Amsterdam

Tussenstap: afstemming met opdrachtgever over opzet verkenning en lijst gesprekspartners

##### B. *Verkenningsfase* (2 weken)

- Gesprekken met representanten marktpartijen en adviseurs
- Gespreksronde: indicatie 2 gesprekken per type partij: beleggers, ontwikkelaars, exploitanten en ca. 4 adviseurs/deskundigen.
- Doel van deze gesprekken is vast te stellen hoe een consultatieronde zo effectief mogelijk kan worden ingericht: welke partijen, welk materiaal is noodzakelijk, welke randvoorwaarden vanuit de gemeente, aard locaties

Na de verkenningsronde wordt verslag gedaan van de ingewonnen informatie en wordt een voorstel gedaan voor inrichting van de consultatieronde. Alle ingewonnen informatie wordt geanonimiseerd.

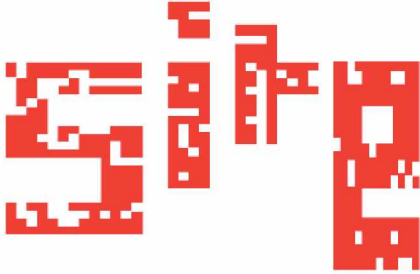
##### C. *Consultatiefase* (4 weken)

Het betreft in formele zin een informele consultatiefase. Naar verwachting worden ca 15 partijen/vertegenwoordigers van partijen uitgenodigd voor een gesprek.

Zij krijgen vooraf een door SITE samengesteld beknopt informatiepakket toegezonden. Voor de gesprekken en vastlegging wordt uitgegaan van ca. 1,5 uur per gesprek.

##### D. *Advies en verslaglegging* (1 week)

SITE zal een advies opstellen, gebaseerd op de consultatiefase en geanonimiseerd verslag doen van



de bevindingen.

Omschrijving eindproduct:

- Objectief verslag gespreksronde
- Advies SITE over aanpak, do's en dont's en verdere proces

## **Praktische uitwerking**

### ***A. Oriëntatiefase***

#### **Inlezen en gesprek met projectteam gemeente intern (3 weken)**

SITE doet een verkenning van de opgave, ten eerste door in te lezen. Van de gemeente ontvangen wij graag de relevante stukken hiervoor. Daarnaast gaan we in gesprek met het gemeentelijke projectteam, met het doel om na te gaan of we voldoende voorkennis van de opgave hebben en om het vraagstuk scherp te krijgen. Verder oriënteren we ons op voorbeelden elders, waar eventuele lessen uit getrokken kunnen worden. In overleg wordt bepaald of aanvullende gesprekken nodig zijn, bijvoorbeeld op het onderwerp planschade. Vervolgens doen we een nadere verkenning van mogelijke gesprekspartners en bepalen we momenten van afstemming en communicatie met ambtelijk verantwoordelijken, bestuurders en de Raad.

In de oriënterende fase van 3 weken zal SITE in overleg met de opdrachtgever beknopte informatie met uitgangspunten voor de gesprekken samenstellen.

### ***B. Verkenningsfase***

#### **Verkennde gespreksronde (2 weken)**

Op basis van bovenstaande acties wordt er een gespreksronde lijst opgesteld. Deze lijst wordt nog ter akkoord voorgelegd aan de gemeente. SITE zal ca. 10 verkennende gesprekken voeren, gericht op een zo effectief mogelijke consultatie.

Terugkoppeling aan opdrachtgever inclusief definitieve opzet consultatie.

### ***C. Consultatiefase***

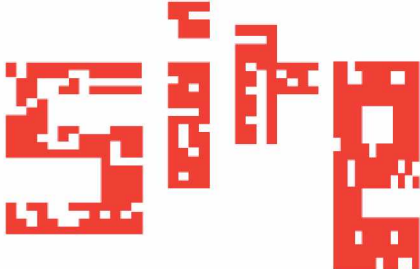
#### **Marktconsultatie (4 weken)**

SITE zal ca. 15 gesprekken met verschillende type marktpartijen voeren. Per type partij spreken we maximaal twee partijen. De type partijen die we verwachten te spreken zijn:

- Hotelinvesteerder <sup>4.1.4</sup>
- Institutionele belegger <sup>4.1.4</sup>
- Typische hotelontwikkelaar <sup>4.1.4</sup>
- Projectontwikkelaar commercieel vastgoed <sup>4.1.4</sup>
- Bouwende ontwikkelaar <sup>4.1.4</sup>
- Woningcorporatie <sup>4.1.4</sup>
- Vastgoed eigenaren commercieel <sup>4.1.4</sup>
- Exploitanten
- Horecaondernemers
- Eventueel nader aan te vullen.

De gesprekken zullen verkennend van aard zijn en duren ca. 1,5 uur. Per gesprek zal een geanoniseerd verslag worden gemaakt. De volgende vragen zullen we voorleggen aan partijen:

- Welk onderscheid en welke relatie zien zij in het ontwikkelen, beleggen en exploiteren?
- Onder welke voorwaarden hebben partijen Interesse in een dergelijke ontwikkeling (wat moet vooraf helder zijn / op orde / eventueel garanties enz.)?
- Welke rol zou gemeente in moeten nemen?
- Welk type locatie heeft voorkeur en waarom, wat zijn kritische succesfactoren?



- Welk van de twee scenario's heeft voorkeur, waarom en wat zijn kritische succesfactoren?
- Hoe zou gemeente de tender/aanbesteding procedure moeten inrichten (hoeveel partijen, type partijen, gericht op prijs of op kwalitatieve aspecten, hoe te selecteren, hoe criteria te benoemen)?
- Waar moet de procedure aan voldoen om uw bedrijf succesvol mee te kunnen laten doen? Waar moet de procedure aan voldoen, zodat u mee zal doen?
- Eventueel nader aan te vullen.

Deze vragen zijn een eerste aanzet en nog aan te scherpen na verkenningsfase.

#### ***D. Advies en verslaglegging***

Vanuit de gevoerde gesprekken wordt een anoniem overzicht gemaakt van de inzichten en de vraagstukken en discussiepunten worden hierbij benoemd.

Het eindproduct zal een professioneel, maar geen wetenschappelijk, onderzoek zijn. Het verslag van de gesprekken zal objectief zijn, maar SITE zal haar mening niet achterwege laten. De vragen die de verkenningsronde bij ons oproept en de adviezen die hier uit voortkomen zullen ook benoemd worden. Het eindproduct geeft o.a. weer:

- Wat de do's en dont's zijn in het aanbestedingsproces
- Advies over het verdere verloop van proces tot tender/aanbesteding zoals SITE dat ziet

Dit eindproduct geeft richting aan de keuze van een van de geschetste scenario's als alternatief voor de raamprostitutie op de Wallen en zullen we in PDF aan u verstrekken.

#### **4. TEAM**

SITE bestaat uit een relatief klein team van mensen, die gewend zijn projecten met elkaar op te pakken en daarbij maximaal gebruik te maken van elkaars competenties. In deze opgave is de uitgebreide kennis en ervaring in de vastgoedmarkt een belangrijk hulpmiddel. Vanuit de directie is <sup>5.1,2,e</sup> met deze opgave belast. De dagelijks werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door <sup>5.1,2,e</sup> en <sup>5.1,2,e</sup> <sup>5.1,2,e</sup>

#### **5. HONORARIUM**

Zoals hiervoor aangegeven wordt uitgegaan van een doorlooptijd van ca 10 weken.

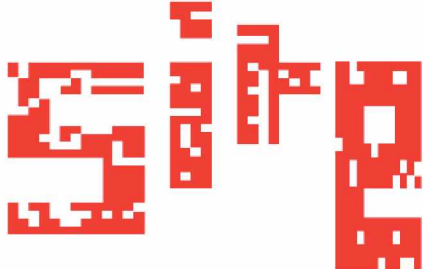
De inzet van SITE wordt geraamd op:

- <sup>5.1,2,e</sup> gemiddeld 2 uur per week
- <sup>5.1,2,e</sup> ieder gemiddeld 8 uur per week.

SITE kan de werkzaamheden zoals in deze offerte beschreven uitvoeren voor een bedrag van <sup>5.1,2,b</sup> exclusief btw, (zegge: <sup>5.1,2,b</sup>), inclusief 4% bureaunkosten.

Wij zullen in 2 termijnen factureren:

- 1e termijn direct bij opdracht 50%
- 2e termijn bij oplevering 50%, doch uiterlijk augustus 2020



## 6. VOORWAARDEN

### Vertragingen en aantal overleggen

Het genoemde honorarium is gebaseerd op de op dit moment afgesproken doorlooptijd van het project. Wij kunnen deze offerte alleen gestand doen indien er geen vertragingen in het planproces optreden die buiten de macht van SITE liggen. Vertraging van het planproces kan leiden tot een verhoging van het honorarium. Het genoemde aantal overleggen is taakstellend. Wij zullen, indien er sprake is van overschrijdingen, hierover tijdig in overleg treden met de projectleider en gezamenlijk de financiële consequenties hiervan vaststellen.

### Informatievoorziening

Deze offerte gaat uit van een adequate informatievoorziening door de opdrachtgever.

### Geheimhouding

SITE zal de informatie die de gemeente Amsterdam verstrekt vertrouwelijk behandelen. Er wordt op toegezien dat alleen de medewerkers van SITE die direct betrokken zijn bij de werkzaamheden de stukken zullen inzien. SITE zal geen berichtgeving / communicatie naar buiten doen over de werkzaamheden, anders dan na strikt overleg met de opdrachtgever.

### Meerwerk

Alle werkzaamheden en overleggen, voor zover niet beschreven in deze offerte, die voor de voortgang van het planproces noodzakelijk blijken, zullen, na overleg met de opdrachtgever, als meerwerk in rekening worden gebracht op basis van werkelijk bestede tijd tegen de vaste uurtarieven van SITE.

### Kosten

Onder de inbegrepen bureaunkosten vallen reis- en verblijfskosten en kosten voor interne repro, administratie en bureauondersteuning. Niet inbegrepen zijn:

- Kosten voor repro met externe doeleinden, hard copy eindproducten
- Het organiseren/afhuren van ruimtes voor bijeenkomsten en workshops
- Kosten of vergoedingen van externe specialisten valt buiten deze offerte

### Geldigheid

Deze offerte is geldig tot 4 weken na dagtekening. Indien u zich met bovenstaande kunt verenigen, verzoeken wij u een door u voor akkoord geparafeerd en getekend exemplaar van deze offerte te retourneren of een opdrachtbrief, refererend aan deze offerte, aan ons toe te sturen.

### Algemene voorwaarden

Naast bovenstaande voorwaarden zijn de algemene voorwaarden van SITE van toepassing, welke u kunt inzien op onze website.

### TOT SLOT

Wij vertrouwen erop met het voorgaande een goede invulling te hebben gegeven aan uw vraag en zien uit naar een inspirerende samenwerking.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

5.1,2,e