

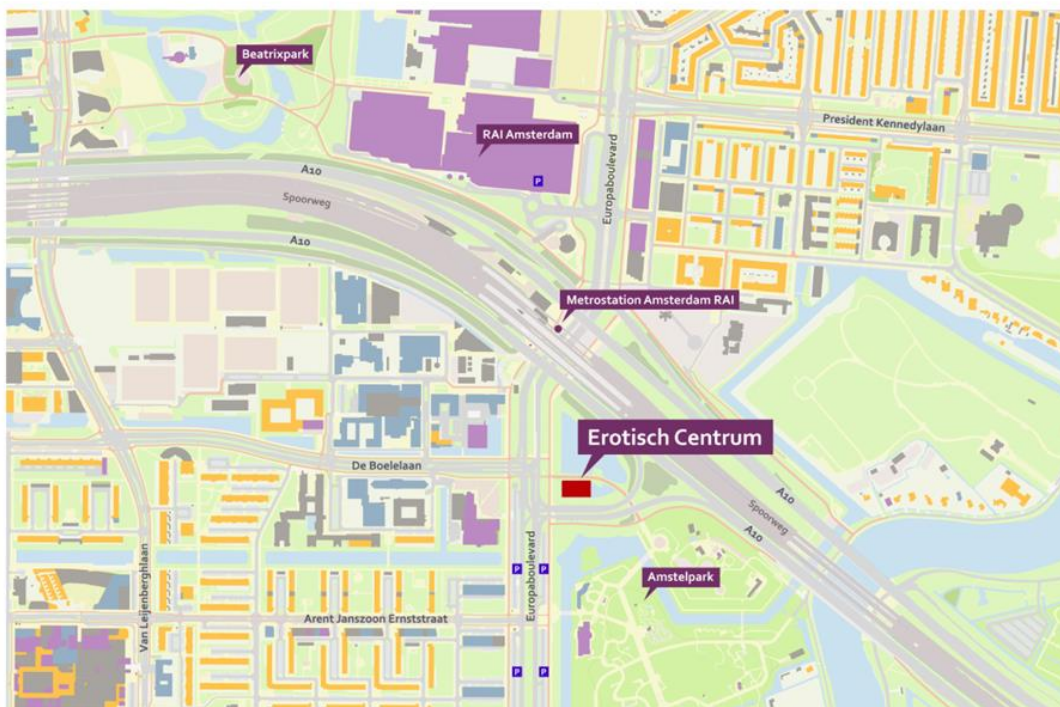
14-02-2024

Zien investeerders wel brood in het erotisch centrum in Amsterdam?

De locatie, financiering en de invulling: er zijn nog veel obstakels voor een erotisch centrum in Amsterdam. Donderdag debatteert de gemeenteraad daarover. De grote vraag: heeft het project kans van slagen?

David Hielkema en Tim Wagemakers

Burgemeester Femke Halsema had er bijna een jaar voor nodig, maar in [december](#) verscheen het verslag over marktpartijen die wel hun input wilden geven over het veelbesproken erotisch centrum. Achter gesloten deuren sprak de gemeente met dertien exploitanten, projectontwikkelaars, architectenbureaus en een investeerder.



Beoogde locatie voor het Erotisch Centrum bij de RIA, De Boelenlaan en de ringweg A10

Uit het rapport blijkt dat er zeker [interesse in het centrum is](#), al lijken alle partijen een slag om de arm te houden: er zitten veel haken en ogen aan het project en garanties voor (financieel) succes zijn er niet. Wie het rapport van Halsema kritisch doorleest, blijft vooral met vragen achter. Hoe zit het met de financiering van het erotisch centrum? Wat kunnen exploitanten van de kamers en de sekswerkers zelf verwachten? En wat gebeurt er als het onverhoopt toch niet lukt?

Donderdag staat het centrum op de agenda van de Amsterdamse gemeenteraad. De zorgen van omwonenden, sekswerkers en ondernemers zullen daar besproken worden, en de financiële kwesties komen aan bod.

Bezwaar

Allereerst de veelbesproken locatie: de lus van de afrit van de A10 naast het Amstelpark, ook wel ‘de oksel’. Zomaar even bouwen op de voorkeurslocatie is niet mogelijk, zegt adviseur omgevingsrecht en voormalig hoogleraar Friso de Zeeuw. “Alleen al het omgevingsplan aanpassen zodat je er überhaupt een erotisch centrum mag neerzetten kost maanden.”

Volgens De Zeeuw blijft het daar niet bij: na een participatieronde mogen bijvoorbeeld omwonenden en betrokkenen bezwaar maken. Dat gaat volgens de adviseur ongetwijfeld gebeuren. “Voor je het weet zit je bij de Raad van State. Dat kan jaren duren.”

Daarbij komt dat de beoogde locatie van het sekscentrum in het tracégebied van het Zuidasdok ligt, dat nu [bestemd is als werkterrein](#). Dat betekent dat de gemeente toestemming van het Rijk moet krijgen én met de provincie en ProRail moet afstemmen voordat de eerste paal geslagen wordt. De gemeente moet daarvoor nog een alternatief werkterrein realiseren. Dat duurt zo twee tot drie jaar.

Zelfs de Amsterdamse natuur kan roet in het eten gooien, aldus De Zeeuw. Het gebeurt vaker dat een kleine, beschermde vleermuis genoeg is om een bouwproject maanden stil te leggen. “Vlak bij de locatie zit een meertje. Één zeldzaam kikkertje in het water, laat staan een heel erotisch kikkercentrum, en je bent jaren verder.”

Al met al denkt De Zeeuw niet dat de plannen kansloos zijn, maar de obstakels noemt hij wel uitdagend.

Exitstrategie

Zelfs als de locatie rond is en ook de lokale natuur meewerkt blijft geld het grootste struikelblok. De hamvraag: wie gaat het pand eigenlijk financieren?

Halsema heeft al aangegeven dat de bouw niet met gemeentegeld zal worden gefinancierd, maar dat investeerders die kosten moeten dragen. Die investeerders stappen niet zomaar in: zij willen zeker zijn van hun rendement en vragen om een ‘exitstrategie’. In het verslag staat dat de financiële partijen belang hechten aan een ‘flexibel gebouw’.

Mocht het erotisch centrum uiteindelijk floppen, dan kan het gebouw makkelijk worden omgebouwd tot bijvoorbeeld hotelkamers. Uit het rapport: ‘Door het gebouw flexibel te maken haal je het risico voor een businesscase iets naar beneden.’

Een logische beredenering vanuit het perspectief van de ondernemers, maar een hotel gaat in tegen de regels van de gemeente en de huidige [hotelstop](#). Bovendien heeft een hotel juist een negatief bijeffect voor de stad: plek voor nog meer toeristen in Amsterdam.

Voldoende aanloop

Bij een succesvolle opening zijn het de sekswerkers die het geld moeten terugverdienen voor de investeerders. Zij zullen vooral via kamerexploitanten werken. Pim van Burk, met 24 kamers op de Wallen direct belanghebbende, sprak tijdens de marktconsultatie met de gemeente over het centrum. “Ik ben er niet tegen, als het tot veel meer werkplekken leidt náást de Wallen.”

Dat betekent niet dat Van Burk meteen instapt. “Om een erotisch centrum te doen slagen, moet je zorgen dat de business van de sekswerkers goed loopt. We hebben een bepaalde aanloop nodig om het aantrekkelijk te maken. De klanten moet je ook faciliteren in cafés, waar even ingedronken kan worden of ze kunnen wachten op iemand die naar een kamer gaat.”

Net als de gemeente, het Rijk, de provincie, Prorail, omwonenden, ontwikkelaars en investeerders heeft ook de exploitant garanties nodig. Dat het sekscentrum tot diep in de nacht open is, bijvoorbeeld. En dat er ruimte is voor anderhalf miljoen bezoekers per jaar, omgerekend zo’n 4000 per dag. Ook Halsema’s rapport pleit voor een ‘rendabele businesscase’.

Dat zijn geen mensen die naar beoogde kunstwerken of galeries in het centrum komen, want dat zijn volgens Van Burk in de regel geen klanten van sekswerkers. Het gaat volgens de exploitant om allerlei soorten klanten: van iemand die er zijn hele uitkering in de tweede week uitgeeft tot zakenmannen én groepen mannen die een vrijgezellenfeest vieren.

Dat type klanten, zeker in de beoogde hoeveelheid, zal niet goed liggen bij veel omwonenden, voorspelt Van Burk. “Het zijn de randvoorwaarden die je nodig hebt, maar het kan een negatief effect op de buurt hebben. Daar moet men eerlijk over zijn.”

Bijkomend risico voor de exploitanten: ze zullen met de investeerder langdurige contracten moeten afsluiten, waarbij de uitbater zelf moet investeren in de kamers. Denk aan beveiliging, inrichting, ict-systemen en administratie. Volgens Van Burk gaat dat al snel om ‘honderdduizenden’ euro’s. Dat is een grote financiële verbintenis die exploitanten maar moeten terugverdienen.

Sluiten van ramen

Gianni Cito van Moke Architecten heeft meermaals met de gemeente gesproken: hij maakte in 2020 de eerste tekening en was ook bij de marktconsultatie. Hij zou het erotisch centrum graag ontwerpen: “Dit moet een icoon voor de stad worden.”

Als architect staat hij achteraan de rij. Eerst moet de gemeente duidelijk de kaders vaststellen: hoe groot moet het centrum worden, wie worden de gebruikers en wat zijn de belangengroepen? Mocht Cito het gebouw ontwerpen, zal hij het gesprek voeren met gebruikers. “Sekswerkers moeten daarin meegenomen worden, maar ook omwonenden hebben daar wat over te zeggen.” De architect deinst niet terug voor mogelijke weerstand. “De grotere belangengroep gaat voor: in dit geval zijn dat de sekswerkers.”

Nog een prangende vraag in het debat van donderdag: hoe wil de gemeente de ramen op de Wallen sluiten? Halsema liet in een eerdere brief al weten dat opnieuw uitkopen een van de opties zal zijn, maar is er genoeg geld voor zo’n dure zet? Ter illustratie: vijftien jaar geleden

ontving raamexploitant Charles Geerts voor zijn 51 ramen nog 25 miljoen euro van de gemeente.

Zover is het nog lang niet. Het is donderdag aan de raad om het debat verder te voeren. Dan wordt vooral gekeken naar de enige weifelende coalitiepartij: D66. Aan AT5 liet raadslid Elise Moeskops afgelopen vrijdag weten dat er nog veel ongewis is. “Waar we nu zitten in het proces, en daar moeten we ook eerlijk over zijn, is niet: we gaan het daar bouwen, dit is de plek.”