

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Veiligheid Warnaars, E.S. (Esther)
Kenmerk	16.503686
Vergadering	Commissie Mens en Samenleving
Vergaderdatum	19 mei 2016
Geheim	Nee

Prostitutiepanden Hardebollenstraat

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Een bedrag van 5,875 mln. euro voor de aankoop van de (bedrijfs)panden met bovenwoningen aan de Hardebollenstraat 2,4,6,7,9,10,11,12 en 14 beschikbaar te stellen.
- 2 Voor de dekking van de benodigde financiële middelen het positieve saldo van de voorjaarsnota 2016 aan te wenden.
- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de (concept)overeenkomst en de bijlage(n) alsmede de financiële bijlage(n) conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris De burgemeester

Drs. M.R. Schurink Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_5986

Bijlage: Geheim Financiële bijlage voorstel aankoop panden HBstraat

Bijlage: Geheim Taxatierapport Utrecht

Bijlage: Geheim Taxatierapport Amsterdam

Bijlage: Geheim Koopovereenkomst 13-05-2016

Bijlage: Geheim bijlage 1

Bijlage: Geheim bijlage 2

Bijlage: Geheim bijlage 3

Bijlage: Geheim Bijlage 4

Bijlage: Geheim bijlage 5

Bijlage: Geheim bijlage 6

Eerdere besluitvorming

2 oktober 2007: collegebesluit met betrekking tot plan voor een integrale gebiedsaanpak zoals verwoord in het "Plan van aanpak Breedstraatbuurt";

- 10 november 2008: collegebesluit aankoop panden Hardebollenstraat 1,8 en 13.
- December 2013: Raadsbesluit Aanpassing APV;
- April 2014 raadsbesluit Locatie beluit Nieuwe Zandpad;
- September 2014 raadsbesluit Vaststellen Grondexploitatie Nieuwe Zandpad,
- September 2015 raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan "Het Nieuwe Zandpad",
- September 2015 Vaststellen van het concentratiebeleid raamprostitutie naar Het Nieuwe Zandpad (eveneens 17 september jl.):
- November 2015 voorlopige gunning aan een investeerder van de ontwikkeling van het nieuwe Zandpad (november 2015).

Uitvoering

Vervolgstappen

Als wordt besloten tot aankoop van de panden dan worden de volgende stappen genomen:

- Burgemeester neemt beslissing over lopende vergunningaanvraag ten aanzien van de Hardebollenstraat. Op basis van deze aanvraag kan een vergunning niet worden verleend.
- De beslissing van de burgemeester wordt bekend gemaakt. De aanvrager en de indieners van de zienswijzen ontvangen hierover schriftelijk bericht.
- De bestemming van de panden zal worden gewijzigd. Nu de gemeente als eigenaar directe zeggenschap heeft over het gebruik van de panden kan een reguliere wijziging van het bestemmingsplan worden afgewacht.

De gemeente gaat bekijken welk gebruik van de panden ter plaatse vanuit ruimtelijke oogpunt passend is. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkeling wordt gekeken naar een passend participatietraject.

Context

Medio 2013 zijn de vergunningen van alle vijf exploitanten van raamprostitutiebedrijven (zowel aan het Zandpad als de Hardebollenstraat) ingetrokken. De aanleiding hiervoor was informatie van politie en justitie. Uit deze informatie bleek dat slachtoffers van mensenhandel werkzaam waren in de Utrechtse raamprostitutie. Zowel de managers als de beheerders en de exploitanten hebben niet adequaat gereageerd op deze signalen van mensenhandel die zij hebben waargenomen of hadden moeten waarnemen. Op 26 april 2016 heeft de Raad van State als hoogste bestuursrechter geoordeeld, dat het gemeentebestuur op juiste gronden is overgegaan tot intrekking van de vergunningen. De misstanden bij de Utrechtse raamprostitutiebedrijven rechtvaardigden deze intrekking. In een vergunde (en daarmee legale) sector zijn dergelijke misstanden onacceptabel.

In december 2013 heeft uw raad besloten de APV te wijzigen. Met deze wijziging wordt invulling gegeven aan het streven om een schone en transparante prostitutiebranche te realiseren waar het beroep van sekswerker vrijwillig en veilig kan worden uitgeoefend. Tevens is gekozen voor het zogeheten concentratiebeleid, zoals verwoord in het raadsbesluit van 17 september 2015.

Alle inspanningen zijn nu gericht op het realiseren van het Nieuwe Zandpad als locatie voor schone en veilige raamprostitutie met een verbeterde positie van sekswerkers.

Uw raad heeft hiertoe inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe locatie mogelijk gemaakt waar de sekswerkers veilig en vrijwillig kunnen werken onder goede arbeidsomstandigheden. Op een nieuwe zone haaks op de Vecht worden 162 werkruimten voor raamprostitutie gerealiseerd. Sekswerkers moeten hier zelfstandig en vrijwillig hun beroep kunnen uitoefenen, in een prettige werkomgeving. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij de markt. De exploitanten van de prostitutiebedrijven zorgen voor goede werkomstandigheden en nemen maatregelen tegen uitbuiting en overlast. De bebouwing en infrastructuur moet goed in de omgeving passen. De gemeente stelt daar voorwaarden aan en ziet toe op de betrouwbaarheid van de eigenaar en de exploitanten. Ketenpartners dragen bij aan een prettige werkomgeving met de nadruk op toezicht, dienst- en hulpverlening, veiligheid en woon- en leefklimaat. Alle betrokkenen – de raamprostituees, de exploitanten van de werkruimten, de eigenaren van het vastgoed en de klanten – dragen zodoende bij aan een situatie waarin een sekswerker zelfstandig en veilig haar werk kan doen, op een prettige werkplek waar wordt opgetreden tegen misstanden en overlast wordt beperkt.

Thans doet zich het moment voor om de panden met een prostitutiebestemming aan de Hardebollenstraat aan te kopen. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om op snelle en effectieve wijze uitvoering te geven aan het concentratiebeleid. Met de eigenaren is overeenstemming bereikt over de aankoop van de panden. Het aankoopbedrag bedraagt bruto 5,875 miljoen euro. De vastgoedwaarde van de panden met de bestemming prostitutie is op basis van recente taxaties lager. Het hogere aankoopbedrag kan worden gerechtvaardigd. Naast aankoop van de panden is er meer bedongen. Zo worden de lopende civiel- en bestuursrechtelijke procedures beëindigd en worden de bedrijfsruimten (zijnde de mogelijke werkruimten voor de sekswerkers) vrij van huur opgeleverd. De bovenwoningen zijn wel verhuurd.

De vastgoedwaarde zonder de bestemming prostitutie is getaxeerd op ca. 3,6 mln. Na verkoop van de panden resteert dus een budgetbeslag van 2.275 mln. (5,875 minus 3,6 mln.).

Beslispunt

- 1 Een bedrag van 5,875 mln. euro voor de aankoop van de (bedrijfs)panden met bovenwoningen aan de Hardebollenstraat 2,4,6,7,9,10,11,12 en 14 beschikbaar te stellen.

Argumenten

- 1.1 Met de aankoop wordt uitvoering gegeven aan het concentratiebeleid zoals verwoord in de Beleidsnotitie (raam-)prostitutie 2015 waarmee uw raad op 17 september 2015 heeft ingestemd, tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Nieuwe Zandpad.

Aan het streven naar één locatie voor raamprostitutie liggen de volgende overwegingen ten

grondslag:

- o Hulp- en zorgverlening aan de sekswerkers hoeft slechts op één locatie plaats te vinden.
- o Toezicht en handhaving voor deze specifieke branche hoeft slechts op één locatie plaats te vinden (geen versnippering en minder kosten).
- o Keuze voor één locatie met aandacht voor woon- en leefomgeving, bescherming openbare orde en veiligheid.

In het concentratiebeleid staat vermeld dat "raamprostitutie in de Hardebollenstraat op zo kort mogelijke termijn zal vervallen." (beleidsnotitie (raam-)prostitutie 2015 p. 4).

1.2 De lopende juridische procedures worden beëindigd.

Met de verkoper is contractueel overeengekomen dat de tussen hem en de gemeente lopende civiel- en bestuursrechtelijke juridische procedures inzake raamprostitutie worden beëindigd, met dien verstande dat verkoper wel een procedure bij het Europese Hof aanhangig kan maken.

1.3 Aankoop heeft voordelen ten opzichte van toepassing van alleen het bestuursrechtelijke instrumentarium.

Aan de toepassing van alleen het publiekrechtelijke instrumentarium kleven de volgende nadelen:

- Een wijziging van het bestemmingsplan biedt geen harde zekerheid, dat de panden niet meer kunnen worden gebruikt voor prostitutie. Een eigenaar/gebruiker kan mogelijk een succesvol beroep doen op overgangsrecht. Dat betekent, dat een pand mag worden gebruikt ten behoeve van de oude bestemming. Voor doorbreking van het overgangsrecht is noodzakelijk, dat een pand gedurende langere periode feitelijk niet wordt gebruikt voor de 'oude' bestemming én hiertoe ook geen (realistische) pogingen zijn ondernomen. Als er sprake is van overmacht (een oorzaak die niet direct is toe te schrijven aan de eigenaar/gebruiker) dan wordt het overgangsrecht niet doorbroken. Nu de huidige eigenaren proberen de panden te verhuren en er zelfs een vergunning is aangevraagd, is het aannemelijk dat een beroep op overgangsrecht zal slagen.
- Tegen een wijziging van het bestemmingsplan kan een eigenaar van een pand rechtsmiddelen (w.o. beroep) aanwenden. Pas na het doorlopen van een juridische procedure met bijbehorende (proces)risico's wordt de bestemming gewijzigd.
- Als de bestemming van een pand wijzigt en dit heeft waardevermindering tot gevolg dan kan een vergoeding van deze schade worden geclaimd. In een zogeheten 'planschadeprocedure' wordt de schade vastgesteld.
- De mogelijkheid kan zich voordoen dat de panden – op basis van overgangsrecht – mogen worden gebruikt voor prostitutie én dat planschade moet worden vergoed. Het aangaan van de voorgenomen privaatrechtelijke overeenkomst sluit dit uit.
- De kosten van aankoop (het aankoopbedrag minus de vastgoedwaarde zonder prostitutiebestemming) liggen in dezelfde orde van grootte als een te betalen bedrag aan planschadevergoeding.

Kanttekeningen

1.1 De panden kunnen niet budgettair neutraal worden aangekocht.

De bestemming 'raamprostitutie' vertegenwoordigt een aanzienlijke economische waarde. Dit kan niet zo maar worden terugverdiend.

1.2 De lopende vergunningaanvraag Hardebollenstraat kan niet tot vergunning leiden.

Op dit moment loopt er een vergunningaanvraag voor de Hardebollenstraat. Er kan op basis van deze aanvraag geen vergunning worden verleend. Een vergunning kan alleen worden verleend als de aanvrager ook daadwerkelijk over het pand kan beschikken. Nu de aanvrager geen eigenaar is moet er een huurovereenkomst worden overgelegd. Op dit moment beschikt de aanvrager niet over een (geldige) huurovereenkomst. De in een eerder stadium overgelegde huurovereenkomst geldt niet meer. Bovendien is in het aankooptraject gebleken, dat de panden thans niet ten behoeve van prostitutie worden verhuurd.

- 1.3 Tot het Nieuwe Zandpad gereed is, is er geen plaats voor raamprostitutie in Utrecht.
Dit past in het concentratiebeleid maar heeft als bijeffect dat in de periode totdat het Nieuwe Zandpad in gebruik kan worden genomen geen prostitutie mogelijk is.

Beslispunt

- 2 Voor de dekking van de benodigde financiële middelen het positieve saldo van de voorjaarsnota 2016 aan te wenden.

Argumenten

- 2.1 In de voorjaarsnota 2016 is geanticipeerd op een mogelijk onderhandelingsresultaat.
De aankoop van de 8 panden kan niet worden gefinancierd uit reeds door de raad beschikbaar gestelde budgetten. Parallel aan het opstellen van de voorjaarsnota 2016 liep ook de onderhandeling over de aankoop van de panden. Derhalve is een positief saldo in de voorjaarsnota opgenomen om de 2.3 mln. budgetbeslag (i.c. aankoop 5,875 mln. minus verkooptaakstelling van 3,6 mln.) te kunnen dekken.

Beslispunt

- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de (concept)overeenkomst en de bijlage(n) alsmede de financiële bijlage(n) conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

- 3.1 De aard van de overeenkomst en de bijlage(n) verzet zich tegen integrale openbaarmaking.
De wederpartij heeft belang bij geheimhouding, omdat hun persoonlijke en/of bedrijfsmatige belangen onevenredig kunnen worden geschaad en/of derden onevenredig kunnen worden bevoordeeld. De gemeente is voornemens de panden in de toekomst door te verkopenit financieel en economisch belang rechtvaardigt geheimhouding. De geheimhouding wordt gebaseerd op artikel 10 lid 1 onder d en artikel 10 lid 2 onder b, e, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Veiligheid Warnaars, E.S. (Esther)
Kenmerk	16.503686
Vergadering	Commissie Mens en Samenleving
Vergaderdatum	19 mei 2016

Prostitutiepanden Hardebollenstraat

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Een bedrag van 5,875 mln. euro voor de aankoop van de (bedrijfs)panden met bovenwoningen aan de Hardebollenstraat 2,4,6,7,9,10,11,12 en 14 beschikbaar te stellen.
- 2 Voor de dekking van de benodigde financiële middelen het positieve saldo van de voorjaarsnota 2016 aan te wenden.
- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de (concept)overeenkomst en de bijlage(n) alsmede de financiële bijlage(n) conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen