

Juridische context | Raadsvoorstel

Hardebollenstraat

Aan	Datum	18 mei 2016
Onderwerp	Van	Burgemeester
Kopie	Doorkiesnummer	
	E-mail	
	Bijlagen	

Geachte heer, mevrouw

Inleiding

Op 19 mei 2016 wordt in de Commissie Mens en Samenleving het raadsvoorstel 'Prostitutiepanden Hardebollenstraat' besproken. In dit memo wordt nadere uitleg gegeven over de (juridische) context van dit voorstel. Directe aanleiding hiervoor zijn de vragen die door diverse raadsleden (onder meer via burgemeester en griffier) al zijn gesteld.

Hierbij komen de volgende punten aan de orde:

- Het aankooptraject en vergunningentraject
- Geheimhouding
- voorstel tot snelle procedure raad
- Zorgplicht sekswerkers | aanvrager

Aankoop- en vergunningentraject; verschillende bevoegdheden

Verloop aankooptraject

Begin dit jaar hebben de eigenaren van de oude raamprostitutiepanden aan de Hardebollenstraat te kennen gegeven deze te willen verkopen. In het gemeentelijke beleid "Notitie (raam-) prostitutie 2015" – waarover uw raad in september 2015 – heeft besloten is het streven naar concentratie vastgelegd. De gemeente wil raamprostitutie op één geschikte locatie mogelijk maken. In de notitie wordt expliciet benoemd, dat dit beëindiging van prostitutie aan de Hardebollenstraat betekent.

Door de panden aan te kopen wordt uitvoering gegeven aan geldend beleid. In het raadsvoorstel is al uiteengezet, dat ook is overwogen om alleen juridisch-planologische instrumenten te gebruiken om de prostitutie ter plaatse 'weg te bestemmen'. Hiermee is echter niet hetzelfde 'harde' resultaat te bereiken. Het overgangsrecht kan ertoe leiden, dat de panden nog lange tijd kunnen worden aangewend voor raamprostitutie. Bovendien zijn ook aan de planologische instrumenten kosten verbonden (het vergoeden van planschade).

Bij de start van de gesprekken over mogelijke aankoop bestond geen duidelijkheid over:

- De duur van het gehele aankooptraject;
- De prijs én de voorwaarden waaronder de mogelijke aankoop zou plaatsvinden.

Op 26 april deed de Raad van State uitspraak over het besluit tot intrekking van de exploitatievergunningen voor het oude Zandpad en de Hardebollenstraat. De Raad van State heeft met deze onherroepelijke uitspraak geoordeeld, dat de vergunningen terecht zijn ingetrokken. Hierdoor is het aankooptraject in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft ertoe geleid, dat het voorstel omtrent de aankoop van de panden op een moment kwam, dat ook de beslissing over de vergunningverlening aan de orde was. **De beide parallelle trajecten kwamen in tijd samen.** Dit was op voorhand niet te voorzien. Het privaatrechtelijke (aankoop)traject had als doel om het gemeentelijke streven naar één locatie te bewerkstelligen (concentratiebeleid). Het separate vergunningentraject wordt doorlopen aan de hand van het strikte toetsingskader uit de APV en de Wet Bibob. Waarbij de locatie wordt getoetst aan de hand van het geldende bestemmingsplan.

Datum 18 mei 2016

Tijdslijn aankooptraject

Februari 2015 – Augustus 2015 informerende gesprekken		
19 februari 2016	-	eerste gesprek over aanbod tot verkoop van de panden
21 maart 2016	-	Vervolggesprek
12 april 2016	-	Vervolggesprek
26 april 2016	-	Gesprek met aanbod op hoofdlijnen
27 april–begin mei	-	Juridische uitwerking afspraken/voorbereiding raadsvoorstel
13 mei 2016	-	Ondertekening door eigenaren

Verloop vergunningentraject; het proces | een zelfstandige procedure

Het vergunningentraject is zelfstandig doorlopen. Het stond aldus los van het aankooptraject. Het proces heeft lang geduurd. De complexiteit van het dossier noopte hiertoe. Bovendien was sprake van een ongebruikelijke rechtsgang en is de gemeente afhankelijk van informatie van de (derde) partijen, zoals de aanvrager, politie, justitie en Landelijk Bureau Bibob. Ook de belangen van omwonenden moesten worden gewogen.

Uit de tijdslijn blijkt de complexiteit. Het geeft inzicht in het tijdsverloop en de genomen stappen. Enkele bijzondere momenten zijn gemarkeerd.

Primaire besluitvorming

31 oktober 2013	-	Aanvraag
17 juni 2014	-	Weigering

Bezwaar

8 augustus 2014	-	Bezwaar
17 oktober 2014	-	Tussenbeslissing 'nieuwe huurovereenkomst' meewegen in bezwaar
25 november 2014	-	Beslissing op bezwaar

Beroep rechtbank

16 januari 2015	-	Beroep bij Rechtbank
13 februari 2015	-	Beroepsgronden EN <i>nieuwe huurovereenkomst</i>
2 juni 2015	-	Zitting Rechtbank → <i>afspraak intrekken beroep en nieuwe huurovereenkomst beoordelen in bezwaar. Hierdoor wordt voorkomen dat nieuwe aanvraag moet worden gedaan</i>

Terug in bezwaar

Beoordeling nieuwe huurovereenkomst, vragenlijsten APV (bedrijfsplan) en bibob

1 juli 2015	-	Nieuwe huurovereenkomst akkoord en vragenlijst voor toetsing APV en Bibob
15 juli 2015	-	Ontvangst antwoorden op vragenlijst
30 juli 2015	-	Vervolg vragen voor APV- en Bibob-toetsing
5 augustus 2015	-	Ontvangst beantwoording vervolgvragen
17 augustus 2015	-	Uitnodiging voor gesprek toelichting bedrijfsplan
1 september 2015	-	Gesprek over aanpassingen bedrijfsplan
28 september 2015	-	Ontvangst aangepast bedrijfsplan

Terinzagelegging en bibob-onderzoek

1 t/m 18 oktober 2015	-	Terinzagelegging aanvraag en bedrijfsplan
9 oktober 2015	-	Verzending aanvraag aan Landelijk Bureau Bibob
1 december 2015	-	reactie aanvrager op ingediende zienswijzen

Datum 18 mei 2016

17 december 2015 - Uitstel van Landelijk Bureau Bibob
12 januari 2016 - Tweede uitstel Landelijk Bureau Bibob
11 februari 2016 - ontvangst rapport Landelijk Bureau Bibob
29 februari 2016 - Hoorzitting met bezwaarmakers en buurt
1 april 2016 - Streefdatum beslissing op bezwaar

Nieuwe informatie Openbaar Ministerie en Uitspraak Rechtbank

31 maart 2016 - ***Driehoek OM informatie die relevant kan zijn. Brief met nieuwe termijn voor beslissing (tweede week mei)***

1 april afloop eerste streeftermijn (zo'n 4 weken na hoorzitting)

12 april 2016 - ***OM bericht dat informatie niets oplevert***

2 mei 2016 - ***Uitspraak Rechtbank (zonder zitting); dwangsom als niet op 13 mei wordt beslist***

13 mei 2016 - **Beslissing op bezwaar**

Uit de tijdslijn blijkt, dat alle stappen voortvloeien uit het toetsingskader van de APV en de Wet Bibob.

Beslissing over exploitatievergunning: geen vergunning want geen geldige huurovereenkomst

De vergunning kón niet worden verleend. In de APV is dwingend bepaald, dat een aanvrager moet kunnen beschikken over de ruimten waarin de seksinrichting wordt geëxploiteerd. Als de aanvrager niet de eigenaar is van het pand dan kan dit door bijvoorbeeld een huurovereenkomst te verstrekken. Dit is ook gebeurd. De huurovereenkomst is echter niet langer geldig. In de overeenkomst is opgenomen dat de huurovereenkomst ingaat op het moment dat een exploitatievergunning is verleend. Verder is bepaald dat de ingangsdatum uiterlijk 31 januari 2016 is. Wanneer op dat moment geen exploitatievergunning is verleend is er geen huurovereenkomst meer. In de overeenkomst is wel de mogelijkheid opgenomen om na overleg deze datum na overleg te verlengen. Een dergelijke verlenging heeft niet plaatsgevonden. Eerder is dit wel gebeurd. En heeft de aanvrager deze verlenging ook aan de gemeente verstrekt. Dit is nu niet gebeurd.

De huidige eigenaar van de panden heeft op 13 mei 2016 een koopovereenkomst getekend om de panden te verkopen aan de gemeente Utrecht. In de overeenkomst heeft de eigenaar verklaart dat de panden vrij van huur zullen zijn op het moment van levering aan de gemeente. De huidige eigenaar heeft zich er ook aan verbonden dat vanaf het moment van de ondertekening de panden niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan. Een verlenging van de ingangsdatum van de overeenkomst, zoals in het verleden meermaals heeft plaats gevonden, wordt hierom uitgesloten.

Op het moment van besluiten moet worden voldaan aan alle eisen uit de APV. Op 13 mei – de uiterste beslisdatum – is dan ook besloten geen vergunning te verlenen vanwege het ontbreken van de huurovereenkomst.

Huurrelatie

Overigens is de huurrelatie primair een aangelegenheid tussen verhuurder en huurder. Hierbij is de gemeente geen partij. In het kader van de exploitatievergunning wordt aan de hand van stukken getoetst of sprake is van een huurovereenkomst, die voldoet aan de eisen van de APV. De gemeente mengt zich niet in de huurrelatie. Hier wordt nog opgemerkt, dat wettelijk is geregeld 'koop breekt geen huur'. Dat betekent, dat als hoofdregel geldt dat wanneer een verhuurd pand wordt verkocht, de koper de huur moet voortzetten. Het verkopen van een pand betekent dus niet, dat een huurder op straat komt. In zoverre heeft een beslissing om de panden aan te kopen geen invloed op een bestaande huurrelatie.

Datum 18 mei 2016

Twee separate trajecten

Hierboven is aandacht besteed aan het aankoop- en vergunningetrajecten. De trajecten zijn separaat doorlopen en kwamen in tijd samen. Met deze uitleg en de uitleg over de huurrelatie zijn hopelijk de vragen voldoende beantwoord, zodat een second opinion niet noodzakelijk is.

Geheimhouding

In de koopovereenkomst met bijlagen worden persoonsgegevens genoemd van de verkopende partij het gaat om zowel natuurlijke als rechtspersonen. Ook worden gegevens genoemd van andere dan de verkopende partij (zoals de huurders van de bovenwoningen). Ook bescherming van de persoonlijke levenssfeer van deze (rechts)personen rechtvaardigen geheimhouding. Bovendien is de gemeente voornemens de panden t.z.t. door te verkopen. Ter bescherming van dit economisch en financieel belang bij toekomstige onderhandelingen is geheimhouding van de overeenkomst en de financiële noodzakelijk. Hieruit blijkt immers onder welke condities het pand is gekocht. Ook de voorwaarden zijn economisch waardeerbaar. Bij het doorverkopen zijn aldus de economische en financiële belangen van de gemeente in het geding. Andere kunnen onevenredig worden bevoordeeld of benadeeld als alle condities op straat liggen.

De geheimhouding wordt gebaseerd op de belangen die zijn genoemd in artikel 10 lid 1 onder d en artikel 10 lid 2 onder b, e, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Voorstel tot snelle procedure raad

De eigenaren hebben in het aankooptraject veel belang gehecht aan snelle afronding van de kwestie. Dit hebben zij ook inzet gemaakt van de onderhandelingen. Nu zij de overeenkomst al hebben ondertekend onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad en B&W verkeren zij thans in onzekerheid. Deze periode willen zij zo kort mogelijk houden. In de overeenkomst worden hierover ook harde termijnen genoemd. Hierom is voorgesteld om dit onderwerp snel te agenderen.

Zorgplicht

Er wordt opnieuw een beroep gedaan doen op het geduld van de sekswerkers. De concentratie op het Nieuwe Zandpad is mede gemotiveerd vanuit de wens ook de dienst- en hulpverlening aan sekswerkers zo optimaal mogelijk in te richten. Op de nieuwe zone zorgt de gemeente voor onafhankelijke dienst- en hulpverlening en stimuleert empowerment van de sekswerkers, o.a. via een klankbordgroep en het bevorderen van samenwerking in een coöperatie. Met hulp- en dienstverlening aan deze doelgroep is al jarenlange ervaring opgedaan in de vorm van een Huiskamer. Ook op de nieuwe locatie kunnen sekswerkers hier terecht voor een arts consult, voorlichting, een kop koffie, een luisterend oor, hulp bij korte vragen en zo nodig doorverwijzing naar uitgebreidere hulp- verlening. Het gaat erom dat sekswerkers weten waar zij terecht kunnen met vragen, weerbaarder zijn tegen misstanden en de weg naar de instanties weten te vinden. Dit is in het belang van alle sekswerkers, ook degenen die hadden gehoopt snel in de Hardebollenstraat aan de slag te kunnen.