

Gemeenteraad

Behandeld door	Veiligheid	Datum	19 januari 2017
Doorkiesnummer		Ons kenmerk	4167500
E-mail		Onderwerp	Het Nieuwe Zandpad
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 6 juli 2016 meldden wij u dat BeJa Accommodaties B.V. uit Hoogeveen als voorkeurskandidaat naar voren was gekomen uit de tender voor de realisatie van het Nieuwe Zandpad. Op grond van de uitkomst van de Bibob-procedure ziet de gemeente zich genoodzaakt de contracten met BeJa Accommodaties te ontbinden. Met deze brief informeren wij u nader over hoe we tot dit besluit zijn gekomen, over het verloop van het Bibob-onderzoek, onze uitgangspunten voor schone en transparante raamprostitutie en de vervolgstappen die we zetten.

Contract BeJa ontbinden

Na de tenderprocedure heeft de gemeente met BeJa Accommodaties een huurovereenkomst voor de grond en het vestigen van een opstalrecht afgesloten, met een Bibob-clausule als ontbindende voorwaarde (raadsbrief 6 juli 2016). Dat betekent dat de gesloten huurovereenkomst kan worden ontbonden als een Bibob-onderzoek daartoe aanleiding geeft. Onderdeel van een Bibob-onderzoek is een adviesaanvraag bij het Landelijk Bureau Bibob (LBB). Dit Bibob-onderzoek is nu afgerond. Op grond van de uitkomst ziet de gemeente zich genoodzaakt de contracten met BeJa Accommodaties te ontbinden. Er wordt geoordeeld dat sprake is van een *ernstige mate van gevaar* dat in of met de onroerende zaken waarop de vastgoedtransactie betrekking heeft mede strafbare feiten zullen worden gepleegd. Op basis van de Wet Bibob kan sprake zijn van een ernstige mate van gevaar, een mindere mate van gevaar of geen (gebleken) gevaar. In dit geval is aldus sprake van de hoogste gevaar categorie.

Op basis van de geheimhoudingsplicht uit artikel 28 Wet Bibob kunnen wij alleen dit eindoordeel uit het Bibob-onderzoek publiekelijk delen. Onder voorwaarden kan informatie hierover – geheim – met u worden gedeeld.

Wij zijn zeer teleurgesteld dat de huurovereenkomst met BeJa moet worden ontbonden. Met name voor de sekswerkers en exploitanten die in Utrecht aan het werk willen is het een domper. Daar staat tegenover dat de gemeente de uitkomsten van het Bibob-onderzoek niet wil negeren.

Conclusie Bibob–procedure: ernstige mate van gevaar

De Wet Bibob (voluit Wet Bevordering IntegriteitsBeoordelingen door het Openbaar Bestuur) maakt het mogelijk om onderzoek te doen naar de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd. Gelet op het streven naar schone en veilige raamprostitutie hebben wij een dergelijk onderzoek naar de vastgoedtransactie voor het Nieuwe Zandpad uitgevoerd.

Onderdeel van het gemeentelijke onderzoek was een adviesaanvraag bij het Landelijk Bureau Bibob. Het LBB kan bij zijn advisering gebruik maken van zogeheten ‘gesloten bronnen’. De gemeente heeft hiertoe geen toegang. Onder gesloten bronnen valt onder meer informatie van politie en justitie en andere overheidsorganen, zoals FIOD, Belastingdienst, UWV en IND. Een advies van het LBB bevat een conclusie over de mate van gevaar dat een vastgoedtransactie wordt misbruikt. Het LBB hanteert hierbij de drie categorieën uit de Wet Bibob (ernstige mate van gevaar, enige mate van gevaar, geen (gebleken) gevaar). Na weging van het advies is de conclusie getrokken, dat in dit geval sprake is van ernstig gevaar. Wij gaan hier nader op in.

Op 21 november 2016 hebben wij een eerste advies ontvangen van het LBB. Dit advies valt onder onze geheimhoudingsplicht uit artikel 28 van de Wet Bibob. Mede gelet op het advies en onze bevindingen hebben wij op 1 december 2016 aan BeJa het voornemen kenbaar gemaakt om de huurovereenkomst op basis van de Bibob–clausule te ontbinden. BeJa is overeenkomstig onze wettelijke plicht, zoals vastgelegd in artikel 33 van de Wet Bibob, in de gelegenheid gesteld haar zienswijze over dit voornemen in te dienen. BeJa heeft als betrokkene – op basis van de wet – het geheime advies van het LBB ontvangen. Hierdoor was zij in gelegenheid inhoudelijk op dit advies te reageren. Op 16 december 2016 heeft de advocaat van BeJa een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ter advisering voorgelegd aan het LBB. Op 12 januari 2017 hebben wij een aanvullend advies van het LBB ontvangen. Dit advies had vooral betrekking op de zienswijze van BeJa. Beide adviezen van het LBB zijn meegewogen in onze besluitvorming. De zienswijze van BeJa en het aanvullend advies van het LBB hierover gaven geen aanleiding ons voorgenomen besluit te wijzigen. Daarom gaat de gemeente over tot ontbinding van de huurovereenkomst met BeJa.

Geen concessie aan schoon en transparant

Het college werkt binnen het kader dat uw raad heeft vastgesteld aan het mogelijk maken van schone en veilige raamprostitutie in Utrecht. Wij doen geen concessies aan deze uitgangspunten. Het blijft onze ambitie raamprostitutie weer mogelijk te maken in de stad. Het Nieuwe Zandpad moet een prettige werkplek zijn voor sekswerkers waar zij zelfstandig hun werk kunnen doen, waar sprake is van normale economische verhoudingen tussen investeerder, exploitanten en sekswerkers, waar de bedrijfsvoering van alle partijen controleerbaar is door bijvoorbeeld de gemeente en de Belastingdienst en waar misstanden worden bestreden. De overlast voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden beperkt.

Alles is er op gericht één locatie met maximaal 162 werkruimten met bijbehorende kantoren te realiseren. Bij de ontwikkeling van het Nieuwe Zandpad wordt op basis van de APV een duidelijke scheiding aangehouden tussen taken en rollen van de diverse partijen. Dit wil zeggen dat de gemeente geen betrokkenheid heeft bij de daadwerkelijke exploitatie, anders dan haar publieke taak in het kader van vergunningverlening, toezicht en handhaving. De gemeente verhuurt de grond aan een investeerder, de investeerder realiseert de bouw en verhuurt aan partijen met een exploitatievergunning voor raamprostitutie. Dit blijven de uitgangspunten.

De APV is in december 2013 aangepast om barrières op te werpen tegen uitbuiting van sekswerkers en mensenhandel. De gemeente wil voorkomen dat een machtspositie van eigenaren en exploitanten ontstaat ten opzichte van de sekswerkers. Daarom mogen per exploitant maximaal 32 werkruimten worden vergund. Hiermee wordt voorkomen dat sekswerkers volledig afhankelijk zijn van een enkele exploitant, of dat misstanden bij een exploitant altijd leiden tot sluiting van alle werkruimten. De exploitanten van de prostitutieramen scheppen de randvoorwaarden voor een veilige, zelfstandige en gezonde uitoefening van het beroep van sekswerker. In de APV zijn verplichtingen opgenomen voor de exploitanten om misstanden in hun bedrijven tegen te gaan. Zo dragen alle betrokkenen bij aan een situatie waarin een sekswerker zelfstandig en veilig aan het werk kan.

Hoe nu verder

Binnen de door de raad vastgestelde kaders en binnen de voorwaarden van de in augustus 2015 uitgeschreven tender zijn mogelijkheden om een nieuwe investeerder te contracteren. Dat betekent dat we allereerst in gesprek gaan met Stichting Non Nobis, die als tweede uit de tenderprocedure is gekomen. Wij vragen aan Non Nobis of zij binnen een maand kunnen aangeven of zij op basis van hun oorspronkelijk ingediende inschrijving het Nieuwe Zandpad willen ontwikkelen.

Tegelijkertijd worden andere partijen benaderd met de vraag of zij het Nieuwe Zandpad willen ontwikkelen, indien Non Nobis besluit haar oorspronkelijke inschrijving geen gestand te doen. In dat geval staat het de gemeente vrij om het ontwikkelen van het Nieuwe Zandpad (meervoudig) onderhands te gunnen, zolang de gunning binnen de kaders van de tender plaatsvindt. Er zijn partijen die tijdens de tender belangstelling hadden om het Nieuwe Zandpad te ontwikkelen maar om verschillende redenen geen formele inschrijving hebben gedaan. De gemeente zal deze partijen benaderen. Het staat ook andere partijen vrij om zich te melden om te bezien of het voor hen interessant is om zich alleen of met andere partijen in te schrijven voor ontwikkeling van (een deel van) het Nieuwe Zandpad binnen de kaders van de tender.

Meer zekerheid voor investeerder

In vergelijking met 2015 zijn de omstandigheden en de zekerheden voor een investeerder verbeterd: het bestemmingsplan is onherroepelijk, de grond is grotendeels bouwrijp voor de eerste fase (64 werkruimten, 2 kantoren en een HAP post). En door de aankoop van de panden in de Hardebollenstraat is er zekerheid over de concentratie van alle 162 werkruimten aan het Nieuwe Zandpad. Als meerdere partijen zich melden, wordt een selectie gemaakt op basis van de criteria uit de tender totdat alle werkruimten zijn vergund. Elke nieuwe partij wordt beoordeeld in het kader van de Wet Bibob.

Het bouwrijp maken van het terrein voor de eerste fase (voor 64 werkruimten) wordt medio maart afgerond. In lijn met uw eerdere besluitvorming zullen wij, gelet op de ontstane situatie, op dit moment niet doorgaan met het bouwrijp maken van de grond voor de bouw van de tweede fase. Het kappen van de bomen op de parkeerplaats aan de noordwestzijde en het verleggen van het overstortriool, ter voorbereiding van het verleggen van de gasleiding wordt uitgesteld. Wij gaan daarmee verder als er voldoende zicht is op contractuele afspraken met een nieuwe partij. Het gevolg van het stopzetten van het bouwrijp maken is dat de gasleiding dit jaar niet meer verlegd kan worden. Vanaf april 2018 is dat weer mogelijk. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is nagenoeg gereed. Wij stellen dit op korte termijn definitief vast.

Burgemeester van Utrecht

Datum 19 januari 2017
Ons kenmerk 4167500



Wij houden u actief op de hoogte over het vervolg van dit project en vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,