Kabinet, vertrouwelijk

Gemeente Amsterdam
Staf Burgemeester- Prostitutie

Staf prostitutie

OOV

Datum staf

9 maart 2015

Onderwerp

Agendapunt 1A.A: Eigenaarschap Project Eigen Raam

Gevraagde beslissing

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Portefeuille 9
Agendapunt A0

[redacted]

[redacted]

Ad 3 Kunt u instemmen met de voorgestelde voorwaarden voor verkoop?
Om bij de verkoop van de panden zoveel mogelijk risico's uit te sluiten en de uitgangspunten van het project Eigen raam te kunnen borgen, zijn een aantal voorwaarden voor verkoop voorgesteld.

Het gaat daarbij om de volgende voorwaarden:

- [redacted]

- ***Juridische voorwaarden*** vastgelegd via het erfpachtcontract of kwalitatieve verplichtingen:

- Er is toestemming vereist van de gemeente bij doorverkoop (screeningsverplichting kandidaat- kopers),
- Er worden bepalingen opgenomen t.a.v. de exit strategie (mocht het project Eigen Raam niet lukken):
    - mag de derde partij de panden met prostitutiebestemming aan de markt verkopen of
    - wordt een terugkoop garantie/optie aan gemeente of Stadsgoed opgenomen (waarna de prostitutiebestemming eraf gaat en er dus planschade moet worden uitgekeerd)?

- ***Huurvoorwaarden*** vastgelegd via erfpachtvoorwaarden of kwalitatieve verplichtingen of een optie is dat de gemeente (zijnde B) een huurcontract afsluit met de stichting en dat de panden in verhuurde staat worden doorgezet aan C:

- vastleggen dat in ieder geval voor een bepaalde periode de stichting huurder is van de prostitutieruimten en kantoor,
- genoegen nemen met een kostprijsdekkende huur en een laag rendement, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een alternatieve exploitatie vorm of een lager rendement dan normaliter mogelijk zou zijn in deze branche; een partij zonder winstoogmerk

Andere randvoorwaarden voor sluiten koopcontract.
Om het koopcontract af te kunnen sluiten zijn er nog een aantal randvoorwaarden die geregeld moeten worden aan de kant van de huurder/exploitant o.a.:

- moet er zekerheid zijn over de huurder: rechtspersoon moet zijn opgericht (afhankelijk van HVO/Sekswerkers),
- en er moet zekerheid zijn over de exploitatiekosten incl. startkapitaal

(afhankelijk van HVO/Sekswerkers), in verband met de zekerheid t.a.v. de huurinkomsten.

Ad 4 Kunt u instemmen met de voorgestelde onderhandelstrategie.
Er hebben zich meerdere partijen gemeld bij de gemeente, variërend van particulieren, raambordeelexploitanten als commerciële vastgoedpartijen (zie bijlage).

Het voorstel is om de komende weken in eerste instantie om op basis van het aanbod en de bovengenoemde voorwaarden van de gemeente (zoals voorgesteld onder ad 3) te gaan onderhandelen met een aantal maatschappelijke/ ideële partijen zonder winstoogmerk [redacted] om te kijken of zij belangstelling hebben. Waarna een gesprek met de burgemeester kan volgen. Van een maatschappelijke/ ideële partij wordt verwacht dat zij eerder genoegen zullen nemen met een kostprijsdekkende huur en een lager rendement dan mogelijk is in deze branche. Daarmee wordt het realiseren van een alternatieve exploitatie vorm kansrijker.

Als het niet mogelijk blijkt te zijn om met een maatschappelijke/ ideële partij tot overeenstemming te komen, dan kan ook met de categorie commerciële partijen onderhandeld gaat worden. Het is ons nu al bekend dat van een aantal van deze partijen twijfelachtig is of ze bonafide zijn. Omdat deze partijen misschien minder snel genoegen nemen met een kostprijsdekkende huur of laag rendement, kan het betekenen dat de koopsom omlaag moet of dat er hogere huur gevraagd gaat worden.
Het voorstel is om de categorie *Bestaande exploitanten/eigenaren* [redacted] af te laten vallen.

Ad 5 Kennis te nemen:

a. **van het feit dat bij het pand OZAW 27 funderingsherstel noodzakelijk is,**
b. **dat de noodzaak en de financiële en praktische consequenties om dit pand in een latere fase eventueel in te zetten voor Project Eigen Raam, worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.**

Het pand OZAW 27 kan op dit moment nog niet mee in het project Eigen Raam omdat uit onderzoek is gebleken dat er funderingsherstel moet plaatsvinden bij dit pand. Hiervoor zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.
Dit betekent dat er 4 ramen minder beschikbaar zullen zijn bij de start van het project. In het haalbaarheidsonderzoek wordt de vraag meegenomen of noodzakelijk is het pand in een latere fase (na funderingsherstel en opknap) deel te laten uitmaken van het project of dat dit pand afvalt bij project Eigen Raam? Daarbij worden de financiële en praktische consequenties meegenomen.

Consequenties: personele, materiële, financiële consequenties en bijbehorende bestuurlijke risico's

n.v.t.

Stukken

Portefeuille 9
Agendapunt A0

Meegezonden stukken	Bijlage overzicht vastgoed aanmeldingen en suggesties Eigen Raam
	Besluitvormingsroute (historie en verdere behandeling) **1ste bespreking/ 2de bespreking/ ∆-overleg / B&W / Cie. AZ / Raad**
Svp data vermelden	
	Wijze van voorbereiding
Intern overleg / uitkomst	Afgestemd met PP, DJZ,: akkoord
Extern overleg / uitkomst	n.v.t.
Financiële toelichting	n.v.t.
	Voorlichting en Communicatie n.v.t.
Behandelend ambtenaar	Naam: [redacted]
Paraaf teamhoofd:	Naam: paraaf