Geheim

VERTROUWELIJK

Bijlage deel 2: Juridische en financiële consequenties sluiten ramen

Het sluiten van ramen heeft consequenties voor sekswerkers die op dit moment achter die ramen werken en ook juridische en financiële consequenties. Die laatste twee worden in deze bijlage uitgewerkt.

1.1 Juridisch

Juridisch zijn er in principe twee mogelijke sporen: het APV-spoor en het ruimtelijke spoor. Het laatste spoor wordt op termijn, met inwerkingtreding van de Omgevingswet, opgevolgd door het Omgevingswetspoor.

Voor het exploiteren van een raamprostitutiebedrijf is vereist dat dit is toegestaan in het bestemmingsplan (of omgevingsplan) en een exploitatievergunning op grond van de APV is verleend. Zonder exploitatievergunning of zonder 'positieve bestemming', waaronder overgangsrecht, is het verboden in een pand een raamprostitutiebedrijf te exploiteren. Om de functie te beëindigen moet dus een van de twee 'paden' worden afgesloten.

1 Het APV-spoor

Het is op grond van de APV verboden zonder vergunning van de burgemeester een raamprostitutiebedrijf te exploiteren. De APV kent geen gebiedsgewijze sturingsmogelijkheid op dit punt. Een dergelijke regeling was tot medio 2013 wel opgenomen. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt waarom deze mogelijkheid destijds is geschrapt. Wanneer het beleidsstreven zou zijn om tot beëindiging van exploitatie in een gebied te komen, kan de mogelijkheid worden geïntroduceerd. In de APV kan dan – mits voorzien van een goede onderbouwing - worden opgenomen dat exploitatievergunningen buiten door de burgemeester aangewezen gebieden moeten worden geweigerd. De burgemeester kan dan gebieden aanwijzen waar raamprostitutiebedrijven nog wel mogen worden geëxploiteerd. Exploitatievergunningen in niet aangewezen gebied moeten dan worden geweigerd. Daarbij moet een redelijke overgangstermijn in acht worden genomen.
Het wijzigen van de APV is niet aan bezwaar en beroep onderhevig. Het weigeren van een exploitatievergunning is dat wel. Het APV-spoor kan leiden tot verzoeken om nadeelcompensatie van exploitanten die hun vergunning niet langer behouden. Nadeelcompensatie is altijd minder dat een volledige schadeloosstelling. Het hanteren van een redelijke termijn om te komen tot definitieve beëindiging, kan de hoogte van de te vergoeden schade matigen.
Wordt het APV-spoor gevolgd, dan kan het bestemmingsplan (voorlopig) ongewijzigd blijven. [redacted]

VERTROUWELIJK

[redacted]

2A Het ruimtelijke spoor

Zolang de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet is ingetrokken in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (vooralsnog voorzien op 1 januari 2021), geldt het volgende. Om de raamprostitutie op termijn te beëindigen, moeten via een bestemmingsplan(herziening) alle panden worden ontdaan van de gebruiksmogelijkheid 'raamprostitutie'. Bijvoorbeeld op de wijze zoals dat is gebeurd met het bestemmingsplan 'Herbestemmen Raambordelen Binnenstad' uit 2012. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd hoe deze functie daadwerkelijk wordt beëindigd binnen tien jaar[1]. Bij vaststellen van het plan moet in dit verband inzichtelijk worden gemaakt hoe het plan wordt uitgevoerd en/of gefinancierd. Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. Functies kunnen niet worden beëindigd door het enkele 'wegbestemmen', omdat de Wro een eerbiedigend overgangsrecht voorschrijft: zolang de functie niet langer dan een jaar wordt gestaakt, mag deze gewoon worden voortgezet. Beëindiging moet dan als uiterst middel via onteigening lopen. Bij onteigening bestaat de verplichting tot volledige schadeloosstelling. De financiering hiervan moet dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan inzichtelijk worden gemaakt. Wegbestemmen leidt tot planschaderisico[2]. Hierbij heeft het gegeven dat wordt door geëxploiteerd onder overgangsrecht naar verwachting een aanzienlijke matigende werking.

2B Omgevingswetspoor

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen alle bestemmingsplannen, tezamen met een set andere regels (bruidsschat genoemd) de status van 'tijdelijke deel van het omgevingsplan'. Bij vervanging van het tijdelijk deel door het nieuwe omgevingsplan wordt de functie raamprostitutie niet meer opgenomen als toegelaten activiteit op de verschillende locaties. Net als in de Wro is in de Omgevingswet geregeld dat eerbiedigend overgangsrecht geldt voor bestaand maar niet langer positief 'bestemd' gebruik. Er is echter een mogelijkheid gegeven om dit in tijd te beperken. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de functie nog voor een bepaalde termijn mag worden voortgezet. Na verstrijken van die termijn, is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en moet dus worden gestaakt. Desnoods kan handhavend worden opgetreden. Onteigening is bij de keuze voor een in tijd beperkt overgangsrecht dus niet meer nodig als uiterst middel.

[redacted]

De overgang van Wro naar Omgevingswet heeft nog een andere consequentie. De nieuwe wet schrijft voor dat er voor 2029 één omgevingsplan nieuwe stijl voor de hele gemeente is vastgesteld. Onder de nieuwe wet is het bij de eerste omzetting naar omgevingsplan nieuwe stijl niet mogelijk om uitsluitend de functie raamprostitutie van panden af te halen. Dit kan alleen wanneer ook alle andere onderwerpen die thans in het bestemmingsplan zijn geregeld in één keer worden omgezet naar het nieuwe omgevingsplan op de leest van de nieuwe wet. De omzetting

[1] De periode is terug te voeren op de tienjaarlijkse actualiseringplicht die tot aan medio 2018 gold voor bestemmingsplannen. Met het oog op de komst van de Omgevingswet is deze plicht vervallen. Bij gebrek aan een nieuw richtsnoer, lijkt het reëel om bij dit vraagstuk vooralsnog van de gebruikelijke tien jaar uit te gaan, ook omdat het omgevingsplan voor de hele gemeente gereed moet zijn uiterlijk op 1 januari 2029, wat in feite toch ook een actualiseringsverplichting is.

[2] Een beroep op planschade kan worden ingediend tot vijf jaar na vaststelling (onherroepelijk).

wordt gemeentebreed uitgerold en zal gefaseerd en gebiedsgewijs ter hand worden genomen. Op dit moment is er nog geen voorstel over de concrete aanpak.

1.2 Financieel

In Amsterdam is in project 1012 gewerkt vanuit het ruimtelijke spoor. In dat project zijn diverse raambordelen aangekocht. Met het APV-spoor is in de gemeente Groningen ervaring opgedaan, daar is op dit moment nog niet duidelijk wat de financiële consequenties zijn.

Hieronder volgt een rekenvoorbeeld uit de praktijk. Uitgangspunt hierbij is een gecombineerd pand met ramen op begane grond en 1e verdieping, en woningen daarboven.

A. Aankoop met prostitutie-bestemming

- 13 ramen met totale marktwaarde: [redacted] euro ([redacted] per raam)
- 2 à 3 woningen met totale marktwaarde: [redacted] euro
- Totaal marktwaarde: [redacted] euro
- Toeslag bij onteigening: [redacted] euro
- Totaal: [redacted]

B. Waarde zonder prostitutie-bestemming

- Marktwaarde na verbouwing: [redacted] euro[3]
- Verbouwingskosten: [redacted] euro
- Waarde in huidige staat: [redacted] euro

C. Berekening planschade

Verschil tussen A en B: [redacted] euro
Per raam (13 ramen) [redacted] euro

De ervaring in Amsterdam leert dat het aankopen van één raam ongeveer [redacted] tot [redacted] euro kost. Hieronder volgt een voorbeeld berekening ter illustratie.

Raming kosten sluiten alle ramen op Wallen[4]

Er zijn op dit moment 330 ramen[5] op de Wallen, een zeer grove raming van de kosten voor het sluiten van al deze ramen via het ruimtelijke spoor komt neer op [redacted] euro[6].

Ruimtelijk spoor kost tijd

In 2007 is gestart met het uitwerken van het spoor, in 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld als basis voor aankopen, in 2018 werden de laatste planschade claims behandeld en het ziet ernaar uit dat de laatste panden in 2021 definitief in bezit zijn.

[3] Woningen, voorzieningen en bedrijfsruimte op basis van vierkante meters.
[4] Dit is op basis van het ruimtelijke spoor. Mogelijk vallen de kosten bij het APV-spoor lager uit, hier is verder juridisch onderzoek voor nodig.
[5] De ramen waarvoor nog procedures lopen in het kader van project 1012 rekenen we hier niet mee.
[6] Naast kosten voor planschade gaat het hier ook om andere kosten voor projectkosten en proceskosten.

VERTROUWELIJK