Inleiding
In het kader van het locatieonderzoek voor een prostitutiehotel of sekscentrum is verzocht in beeld te brengen hoe de verwerving van een mogelijke locatie kan verlopen. Daarnaast is er behoefte aan een proces waarmee de gemeente haar zoektocht naar locaties kan uitbreiden naar vastgoed dat in handen van derden is.

1. **Verwerving**

Er zijn verschillende instrumenten die de gemeente kan in zetten om onroerend goed te verwerven. Deze hebben elk een eigen regime en kunnen naast elkaar en in combinatie gebruikt worden

Minnelijke verwerving
Bij gewenste of noodzakelijke grondverwerving is de zogenaamde minnelijke verwerving het uitgangspunt voor de gemeente. Minnelijke verwerving is de vrijwillige verkoop van een eigenaar aan de gemeente. De gemeente zal de eigenaren of erfpachters actief benaderen en trachten hun onroerend goed te verwerven. Indien het vastgoed is verhuurd gaat de gemeente na verkrijgen van de eigendom over tot het beëindigen van de lopende huurovereenkomsten op zodoende het object vrij van gebruik te krijgen.

Het verwerven van onroerend goed kan plaatsvinden in verschillende fasen van het planproces:

1. Strategische aankopen: deze vinden plaats op het moment dat er nog geen of slechts een beperkt planologisch kader beschikbaar is;
2. Anticiperende aankopen: deze worden gedaan in gebieden waar een projectbesluit is vastgesteld en waarvoor de verwachting is dat binnen 2 jaar een investeringsbesluit en operationele grondexploitatie kan worden vastgesteld;
3. verwerving in de operationele fase: dit is aan de orde als er een investeringsbesluit grondexploitatie is vastgesteld.

De gemeente kan als uiterste middel overgaan tot onteigening. Op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kan de gemeente, bijvoorbeeld in gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden, een voorkeurspositie verwerven. In gebieden waar de Wvg van toepassing is verklaard, heeft de gemeente een eerste recht van koop.

Strategische aankopen vinden alleen bij uitzondering plaats. Hieraan ligt altijd een college-en een raadsbesluit ten grondslag. Bij vaststelling van een projectbesluit kunnen anticiperende aankoop worden gedaan na raadpleging en akkoord van PREGO vindt besluitvorming door college of raad plaats. Aankopen in de operationele fase worden afhankelijk van het aankoopbedrag voorgelegd aan de gemandateerde dan wel het college.

Uitvoeringseisen verwerving

- Een taxatierapport op basis van de marktwaarde opgesteld door een extern bureau vormt voor de gemeente in principe de basis voor de onderhandelingen met de eigenaar/erfpachter.
- Onderhandelingen zijn altijd onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
- Besluiten over het aangaan van een koopovereenkomst worden genomen door het college van B&W en indien er nog geen budget is goedkeuring en budgetverstrekking door de gemeenteraad.
- Voldaan moet worden aan de regels ter voorkoming van staatsteun

CONCEPT

Wet voorkeusrecht gemeenten
Bij toekomstige wijzigingen en kwalitatieve verbetering van functies ten behoeve waarvan de gemeente voornemens is de bestemming te wijzigen wordt veelal gebruik gemaakt van het Wvg instrumentarium. Het doel van de Wvg betreft in hoofdzaak het versterken van de positie van de gemeente op de onroerendgoedmarkt bij het verwezenlijken van RO-beleid. Met de Wvg wordt de regierol over de ontwikkeling verkregen en wordt ongewenste verkoop c.q prijsopdrijving tegengegaan. De gemeente heeft hiermee een wettelijk recht van voorrang op de verwerving van onroerende zaken en beperkte rechten (erfpacht, recht van opstal, beklemming of vruchtgebruik) waaraan een zaak is onderworpen. De eigenaren zijn bij een geplande verkoop namelijk verplicht hun onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden.

Voor het vestigen van de Wvg is het noodzakelijk dat het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming dan wel intensivering plaatsvindt. Het is mogelijk om een voorkeursrecht voor een periode van 2 jaar te vestigen op een perceel(sgedeelte). Voor het bestendigen van het voorkeursrecht voor onbepaalde tijd is het noodzakelijk dat er vóór het verstrijken van die 2 jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, gevolgd door een vastgesteld bestemmingsplan binnen 5 maanden vanaf de dag dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd. Als de Wvg niet kan worden bestendigd doordat er geen voortgang in de bestemmingplanprocedure is dan dient het voorkeurecht vervallen te worden verklaard. Eigenaren/erfpachters kunnen dan vrij verkopen en eventueel kunnen schadeclaims worden ingediend. Bovendien vervalt hierdoor een belangrijke grondslag voor de onteigeningsprocedure.

Voordelen:
1. De Wvg heeft een belangrijke functie als beschermingsinstrument, waardoor greep kan worden gehouden op de gewenste gronden en ongewenste verkopen;
2. De vergoeding die in het kader van de Wvg wordt betaald ligt lager dan een vergoeding in het kader van de onteigening.

Nadelen:
1. Passief instrument, als de eigenaar zijn grond niet wenst te verkopen, kan de gemeente door het vestigen van een voorkeursrecht niet afdwingen dat de grond te koop wordt aangeboden, daarvoor is desgewenst alsnog een onteigeningsprocedure nodig. Het staat de eigenaar vrij te wachten op de onteigening of te onderzoeken of met een ontwikkelaar zaken gedaan kan worden door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst;
3. De Wvg dwingt de gemeente ertoe om in de voorfase aan te geven welke bestemmingen zij aan een gebied wil geven.

Het voorkeursrecht kan worden ingezet als voorloper van een eventuele onteigeningsprocedure.

Onteigening
Ten behoeve van de uitvoering of ter handhaving van de feitelijke toestand in overeenstemming met het bestemmingsplan kan er onteigend worden. Hiervoor is een vastgesteld bestemmingsplan nodig. Om uiteindelijk te kunnen dagvaarden is zelfs een onherroepelijk bestemmingsplan noodzakelijk. De totale onteigeningsduur, de administratieve en gerechtelijke procedure fase bij elkaar opgeteld, is gemiddeld 2 jaar vanaf bestemmingsplanvaststelling. De termijnen die de gemeente niet zelf in de hand heeft zijn uiteraard met het nodige voorbehoud te beschouwen. De procedure duurt gemiddeld 10 maanden langer wanneer cassatieberoep wordt ingesteld. Verder dient rekening te worden gehouden met een langere duur indien, op het

CONCEPT

moment dat het kroonbesluit tot onteigening is verkregen, het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is goedgekeurd. Gedagvaard kan eerst worden bij een onherroepelijk bestemmingsplan. Omdat aan dagvaarding ook nog een uiterste termijn van 2 jaar na het kroonbesluit is verbonden, zijn hier risico's in de procedure gelegen.
De Onteigeningswet zal in 2021? worden opgenomen in de Omgevingswet. Dit heeft gevolgen voor de gehele procedure, omdat onder andere de administratieve fase door de gemeente zelf moet worden voorbereid en besloten i.p.v. door De Kroon.

Voordelen:

1. De prijs wordt uiteindelijk op een neutrale manier door de rechtbank vastgesteld en op deze manier wordt na het vaststellen van het Kroonbesluit (KB) de zekerheid geboden, dat de eigendom binnen afzienbare tijd in handen van de gemeente komt;
2. De percelen komen vrij van rechten en lasten in eigendom van de gemeente (titel zuiverend);
3. Onteigening zorgt ervoor dat de voortgang van de planontwikkeling gewaarborgd blijft. Ook in geval van zelfrealisatie dient de zelfrealisator zich aan de planning van de gemeente te houden.

Nadelen:

1. Omdat het KB tot onteigening pas wordt afgegeven nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is, zal minnelijk onderhandeld worden op basis van de waarde conform de onteigeningswet (incl. schadeloosstelling) plus de mogelijke winst van de beoogde ontwikkeling;
2. Aan de onteigeningsprocedure zijn extra juridische-/deskundigenkosten verbonden.

Een onteigeningsprocedure is een langdurige en kostbare procedure, maar biedt zekerheid om onroerend goed in eigendom te verkrijgen voor een prostitutiehotel of sekscentrum.

2. Verwerven tbv P-hotel of sekscentrum

Zoals begrepen is het de bedoeling de realisatie van het prostitutiehotel of sekscentrum binnen enkele jaren te volbrengen. Dit legt druk op het tijdig kunnen verwerven van een locatie. Een langdurige onteigeningsprocedure lijkt daarom vooralsnog niet voor de hand te liggen en bovendien moet de gemeente in een dergelijk procedure in openbaarheid brengen dat een specifieke locatie wordt aangemerkt voor de betreffende functie. Ook de inzet van het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten lijkt biedt geen soelaas, omdat de gemeente daarin afhankelijk is van de bereidwilligheid van een eigenaar/erfpachter om zijn onroerend goed te willen verkopen. Dit houdt in dat verwerving van een locatie slechts via de minnelijke weg kan plaatsvinden.

Om snel te kunnen schakelen op het moment dat een locatie geschikt en te koop is, is het van belang dat er een bestuursopdracht is tot het aangaan van onderhandelingen voor een strategische aankoop. Hierbij is het niet per definitie noodzakelijk dat de nodige financiële middelen al beschikbaar zijn aangezien de onderhandelingen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring plaatsvinden. Toch draagt het beschikbaar hebben van middelen bij aan de snelheid om een locatie te verkrijgen. De gemeente kan immers snel het onroerend goed overnemen zodat een verkoper snel zekerheid heeft en snel in het bezit is van de koopsom. De verwachting is dat vooral in deze tijd van de coronapandemie er partijen zijn die snel tot zaken willen komen en geld nodig hebben. De benodigde middelen kunnen bijvoorbeeld in de vorm van een voorbereidingskrediet door het bestuur beschikbaar worden gesteld.

CONCEPT

Als de gemeente een eigenaar/erfpachter benaderd om zijn onroerend goed of erfpachtrecht aan te kopen willen zij doorgaans weten wat de gemeente ermee gaat doen. Voorstelbaar is dat de toekomstige functie niet wordt meegedeeld, omdat dit tot prijsopdrijving kan leiden. Prostitutie levert uiteindelijk toch wat op. Aangezien de gemeente momenteel eveneens ruimte zoekt voor maatschappelijke functies zoals voor daklozen (winteropvang), ongedocumenteerden, maatschappelijke opvang, economische daklozen en passantenpension, kan aan een verkoper worden voorgehouden dat de aankoop voor een dergelijke niet lucratieve functie bedoeld is. De gemeente onderhandelt met een eigenaar/erfpachter over een de marktconforme waarde die past bij de staat, het soort gebruik en bestemming van zijn onroerend goed.

Op het moment dat er huurders in de aan te kopen locatie zitten zullen zal de gemeente deze moeten eerbiedigen. Koop breekt geen huur. Voor het beëindigen van de huurovereenkomsten dient rekening te worden gehouden met extra tijd en mogelijk gerechtelijke procedures.

3. Uitbreiding locatieonderzoek

In de zoektocht naar locaties is gezocht in gebiedsontwikkelingsgebieden waar de gemeente bezig is plannen te maken. Daarnaast is binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille gekeken of er gemeentelijk bezit is dat qua omvang en tijdige beschikbaarheid in aanmerking komen. Verder is de Hotelloods benaderd met de vraag of er hotels binnen de stad zijn die na aankoop door de gemeente kunnen worden aangewend voor een prostitutiehotel. Tot slot is geopperd om via een verwerver te onderzoeken of de lijst met locaties kan worden aangevuld met eigendommen van derden die op grond van omvang en beschikbaarheid in aanmerking komen.

In het kader van het onderzoek via een verwerver worden hieronder ingangen genoemd die mogelijk tot een uitbreiding van locaties kan leiden.

Zoekopdracht

De gemeente kan aan een makelaar een zoekopdracht verstrekken om op basis van vooraf door de gemeente geformuleerde criteria te zoeken naar bestaande gebouwen die momenteel op de markt worden aangeboden. Vooralsnog zou de zoekopdracht gericht kunnen worden op een kantoor of bestaand hotel omdat dergelijke panden overwegend eenvoudiger te transformeren zijn naar een prostitutiehotel. De makelaar kan hiervoor zijn netwerk en voor hem toegankelijke bronnen raadplegen. Het ligt voor de hand een makelaar in te schakelen die gepokt en gemazeld is in kantorenvastgoed en hotelvastgoed en wat het laatste betreft ook de nodige kennis bezit over de hotelbranche. De hotelbranche is door de coronapandemie immers hard geraakt. Zo is de bezettingsgraad gedaald van 85% naar 10-25%. Onlangs zijn twee grote hotels failliet verklaard en gelet op de huidige bezettingsgraden zullen meerdere hotels het momenteel moeilijk hebben. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de gemeente om een locatie te bemachtigen. Voorop staat dat de opdracht vertrouwelijk moet worden behandeld. Dit kan met een geheimhoudingsverklaring worden gewaarborgd.

Enkele partijen die hiervoor kunnen worden benaderd zijn:

1. [redacted]
2. [redacted] (geen makelaar maar kan inzicht verschaffen in welke hotels dreigen om te vallen)

CONCEPT

In het afdelingsoverleg van de Makelaardij & Tijdelijke Exploitatie waar de verwervers onderdeel van uitmaken zijn nog enkele locaties genoemd die mogelijk nader te onderzoeken zijn. Het betreft de volgende locaties:

- [redacted] (gemeentelijk eigendom en is blijkbaar gekraakt en zal voor de functie gesloopt moeten worden. Niet bekend is of deze locatie onderdeel uitmaakt van planvorming)
- [redacted], [redacted] (gemeente eigendom in erfpacht uitgegeven tbv hotelfunctie en groot 6.354 m2 bvo)
- [redacted], [redacted] (gemeente eigendom in erfpacht uitgegeven tbv hotelfunctie en is groot)
- [redacted]s

CONCEPT