Gemeente Amsterdam
Staf Burgemeester- Prostitutie

Staf prostitutie

OOV

Datum staf

27 juni 2016

Onderwerp

Agendapunt 3: Eigen Raam

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met het voorleggen aan B&W van de waardedaling op de panden en deze ten laste van de voorziening Eigen Raam te brengen.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de raamovereenkomst en de koopovereenkomst.
3. In te stemmen met het advies rondom de opbouw Boomsteeg 1.
4. Kennis te nemen van de exploitatie begroting van de Stichting en in te stemmen met de strategie m.b.t. het verwerven van het startkapitaal.
5. Kunt u instemmen met tijdstip van communiceren en de communicatiestrategie?
6. Kunt u instemmen met de agenda van het bestuurlijk overleg van 30 juni 2016.

Korte samenvatting inhoudelijke hoofdconclusies en bestuurlijke aandachtspunten

In het laatste bestuurlijk overleg (30 mei jl.) is uitgebreid gesproken over de knelpunten die zijn ontstaan door de hoger uitgevallen erfpachtaanbieding en de lager uitgevallen exploitatiebegroting , waardoor het project financieel niet haalbaar zou zijn. In de afgelopen weken is er intensief gezocht naar mogelijkheden om uit de ontstane impasse te komen. De oplossing lijkt te zijn gevonden in een lagere erfpachtaanbieding, door deze te baseren op de marktwaarde (zie Ad 1.). Door deze lagere erfpachtaanbieding valt de investering van Start Foundation fundamenteel lager uit (max € in plaats van €). Als gevolg van deze lagere investering en lagere erfpachtaanbieding kan de huur voor de panden dalen met mogelijk € . Hiermee kan er een gezonde exploitatiebegroting ontstaan bij 14 ramen. Een openstaand financieel probleem is nog de financiering van het startkapitaal van de Stichting (Ad 4.) Voorstel is om Start Foundation te verleiden hierin een rol te pakken.

Het lijkt juridisch mogelijk om toch tot een opbouw te komen bij Boomsteeg 1. Deze mogelijkheid behelst wel dusdanige risico's dat het advies is om hiervan af te zien (zie ad 3.).

Ad 1. Lagere erfpachtaanbieding

Met NV Stadsgoed is een koopovereenkomst gesloten voor de panden aan de Oudezijds Achterburgwal 17, 19 en 27 en Boomsteeg 1 voor een bedrag van € 6,5 miljoen.

Er worden 14 ramen in plaats van 17 ramen uitgegeven, daarnaast dient er funderingsherstel plaats te vinden en hebben de panden 9 jaar leeg gestaan. Daarbovenop is de waarde van de

ramen, die bepalend is voor de waarde van het vastgoed, de afgelopen jaren niet gestegen. De taxaties die vorig jaar voor dit project door de gemeente en een onafhankelijke makelaar zijn uitgevoerd laten een waardedaling zien, waardoor de marktwaarde van de panden op € 4,6 miljoen gemiddeld wordt geschat.

De gemeente geeft geen panden uit voor minder dan de marktwaarde. Er is geen belang om de panden hoger dan marktwaarde uit te geven.

Er vindt een waardedaling van € 1,9 miljoen (nader te bepalen) plaats. Bij de onderbouwing van de voorziening voor Eigen Raam is aangegeven dat deze voorziening bedoeld is om mogelijk verlies van de toekomstige eigenaar van de panden bij mislukken van het project te kunnen compenseren. Voorstel is om dit verlies te dekken met de middelen uit de voorziening juridische risico's van 3,3 miljoen. Het resterende bedrag in de voorziening wordt dan € 1,4 miljoen (nader te bepalen). Dit bedrag blijft over voor mogelijke schadevergoeding bij het niet slagen van het project. Deze waardedaling is met [redacted] gecommuniceerd en zij hebben mondeling aangegeven akkoord te gaan waarmee het project rond is te krijgen inclusief een lagere huur.

De voorziening juridische risico's die in december 2016 is vastgesteld mag alleen bij het niet slagen van het project worden ingezet. Om de waardedaling nu al ten laste van de voorziening te kunnen brengen, zal dit voorstel aan het College van B&W moeten worden voorgelegd. DMC checkt nog of B&W het gemachtigde gremium hiervoor is of dat de raad hier een besluit over moet nemen.

Ad 2. Raam- en koopovereenkomst

<u>Raamovereenkomst</u>

Het proces van het vastgoed is vastgelegd in een raamovereenkomst met Stadsgoed en de nieuwe eigenaar, [redacted]. In de raamovereenkomst wordt voorzien in het geval het project niet van start gaat of niet slaagt. De voorziening van € 3,3 miljoen die hiervoor is opgenomen is van belang voor de huidige en de nieuwe eigenaar om in dit project te investeren. De voorziening van € 3,3 miljoen bestaat onder andere uit een 'planschade' voor NV Stadsgoed die bij een herontwikkeling direct dient te worden uitgekeerd. Indien het project start en niet slaagt kan de nieuwe eigenaar aanspraak maken op een nieuwe erfpachtuitgifte met een lager canonbedrag. Daarnaast kunnen partijen aanspraak maken op een tegemoetkoming voor een afboeking op [redacted] financieringslasten. De tegemoetkoming zal, inclusief een waardedaling, nooit meer bedragen dan € 3,3 miljoen. Het proces van het vastgoed wordt in de bijlage schematisch weergegeven.

<u>Koopovereenkomst</u>

Met Stadsgoed zal op 30 juni 2016 een koopovereenkomst gesloten worden voor de panden aan de Oudezijds Achterburgwal 17, 19 en 27 en Boomsteeg 1 voor een bedrag van € 6,5 miljoen. [redacted].

In de koopovereenkomst zijn de ontbindende voorwaarden opgenomen. Pas als aan alle voorwaarden is voldaan, kan het project van start gaan. De levering van de [redacted] Percelen van Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van de erfpachtrechten ten

behoeve van [redacted] vinden plaats nadat:

a. De Koopovereenkomst is ondertekend, en;
b. De Huurovereenkomst is ondertekend, en;
c. De Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, en;
d. [redacted], en;
e. De Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

De raamovereenkomst en koopovereenkomst worden deze week getekend, voorafgaand aan de besluitvorming van B&W. Bij een negatief besluit van B&W zullen de ontbindende voorwaarden in werking treden.

Ad 3: Opbouw bij Boomsteeg 1 (15e raam)

Er is een analyse uitgevoerd of het fingerende bestemmingsplan toch mogelijkheden biedt om een opbouw op Boomsteeg 1-1 hoog te realiseren (zie bijlage). Dit juridische advies is door Ruimte en Duurzaamheid stadsdeel centrum en Dienst Juridische zaken opgesteld. In de kern komt de analyse op het volgende neer: "*Wanneer de ramen in de eerste bouwlaag gesitueerd blijven, en de overige -vanuit de doelstellingen van het project Eigen Raam bezien benodigde- werkruimte zich achter de vitrines in de eerste bouwlaag en in de nieuw te realiseren tweede bouwlaag zou bevinden, is het planologische effect van de uitbreiding minimaal. Onder deze voorwaarde is beter te motiveren dat de afwijking ruimtelijk inpasbaar is en prevaleert bij de belangenafweging het belang van het project. De APV staat er niet aan in de weg om hiervoor een exploitatievergunning te verlenen.*"

Er zijn twee risico's in deze te benoemen:

1) Er is sowieso een omgevingsvergunning nodig om de bouwlaag op te bouwen. Het afwijkende gebruik kan in dezelfde aanvraag. De termijn om op de aanvraag te beslissen is acht weken. De termijn van acht weken kan nog met zes weken worden verdaagd. Er is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk, waarbij niet goed valt te voorspellen hoe lang dat duurt. In elk geval mag er wel gebouwd worden nadat de vergunning is verleend, ook al zou er nog bezwaar of beroep of hoger beroep lopen. Dit bouwen is dan wel op eigen risico, dat wil zeggen als de vergunning niet in stand blijft moet het bouwwerk misschien weer afgebroken. Dit is een zwaarwegend risico. De kans dat omwonenden een procedure zullen starten wordt hoog ingeschat. Een direct betrokkene (Oudezijds Achterburgwal 15) is exploitant [redacted]

2) Wanneer er gekozen wordt om af te wijken van het bestemmingsplan in deze kan dit door de branche of de media worden geframed als extra steun richting Eigen Raam in het bredere beleid van het sluiten van de ramen. De mogelijke reacties zullen een negatieve impact hebben op de Stichting.

Vrees voor precedent is gering. De mogelijkheid om een eenlaagse bebouwing op te toppen zal zich niet veelvuldig voordoen. Wijziging van gebruik van een bestaande tweede bouwlaag is geen gelijk geval. Niet veel eigenaren zullen bovendien willen investeren voor betere werkruimte zonder dat daar extra inkomen tegenover staat. Daarbij komt dat wanneer ook andere exploitanten kiezen voor ruimere kamers dit past binnen het beleid om de werkomstandigheden van de sekswerkers te verbeteren.
Daarentegen is de kans op bezwaar hoog, dit kan de(ver) bouw van dit perceel behoorlijk vertragen. Daarbij kunnen de mogelijke reacties de startende onderneming Eigen Raam kwetsbaar maken. Het advies vanuit het programma Prostitutie is om de opbouw nu niet te

doen maar op een later tijdsstip (bijvoorbeeld een jaar na opening) nogmaals deze optie op zijn haalbaarheid te toetsen.

Ad 4. Exploitatiebegroting en financiering startkapitaal Stichting Eigen Raam

Exploitatiebegroting

De Stichting heeft nogmaals gekeken naar de exploitatiebegroting. Op basis van deze analyse heeft de stichting een korte notitie gemaakt met daarin de verwachte omzet, de kosten en de mogelijke winst voor de eerste vijf jaar van de Stichting. Hieruit komt naar voren dat bij 14 ramen de exploitatiebegroting alleen een positief resultaat laat zien als de huur met € naar beneden wordt bijgesteld. heeft aangegeven dat dit met de huidige uitgangspunten zoals gemeld bij ad. 2 en 3 mogelijk moet zijn. De exploitatiebegroting met 15 ramen is ongewijzigd positief. Een externe financieel adviseur bestudeert op dit moment deze financiële berekening en zal voor het bestuurlijk overleg hierover haar advies geven.

Financiering startkapitaal

Op dit moment ligt er bij op verschillende plekken een aanvraag voor financiering en donatie voor het startkapitaal (Mama Cash, Stichting Doen, ministerie van V&J en de Rabobank, zie bijlage). Het is nog erg ongewis of het gevraagde startkapitaal ook daadwerkelijk wordt binnengehaald. Terwijl dit wel van belang is bij het bepalen of de financiële kaders voor alle partijen voldoende zekerheid bieden voor een go. Voorstel is om Start Foundation te vragen of zij, als back up, mogelijk een deel van het startkapitaal willen financieren tegen 4% (zelfde percentage als gehanteerd bij de benodigde financiering van de panden). Door de nieuwe onderbouwing bij de vastgoedtransactie zal de financiering vanuit Start Foundation voor de aankoop van de panden substantieel naar beneden worden bijgesteld. Gezien de houding van Start Foundation tot op heden is het wellicht verstandig als u hierin initiatief neemt voorafgaand aan het bestuurlijk overleg.

Ad 6. communicatiestrategie

Zoals het er nu naar uitziet zullen de raam- en koopovereenkomst deze week getekend worden. Het eerstvolgende bestuurlijk overleg is op 30 juni. Daar zal bepaald worden of het project financieel haalbaar is. Bij een positieve uitslag kan de Stichting worden opgericht en conform de governance code de leden voor de RvT en RvB worden geworven. (bijgevoegd een overzicht van mogelijk geïnteresseerden in de RvT) Gezien de ontwikkelingen adviseren we om het persmoment na het reces te plannen om zo ook de leden van de RvT en RvB bekend te kunnen maken.

Ad 7. Agenda bestuurlijk overleg Eigen Raam 30 juni:

- Stand van zaken oplossingsmogelijkheden benoemde knelpunten;
    i. waarde van de panden: erfpacht en opstal (*Inclusief consequenties voor de voorziening)*
    ii. consequenties voor de investering Startfoundation
    iii. consequenties voor huur
    iv. onderzoek naar mogelijkheden opbouw Boomsteeg 1.
    v. Exploitatiebegroting bij 14 en 15 ramen en financiering startkapitaal
- Oprichting Stichting, openstellen vacatures. Mogelijke interesse in de verschillende vacatures
- Communicatiestrategie en planning.

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

N.v.t.

Stukken

Meegezonden stukken

- Raamovereenkomst
- Schema vastgoedproces
- Advies van Ruimte en Duurzaamheid over het realiseren van een tweede bouwlaag op het adres Boomsteeg 1-met bestemming daarvan tot raamprostitutie.
- Exploitatiebegroting Stichting Eigen Raam bij 14 en 15 ramen
- Stand van zaken verwerven Startkapitaal Stichting Eigen Raam.
- Stand van zaken Raad van Toezicht Stichting Eigen Raam

Besluitvormingsroute (historie en verdere behandeling)
1ste bespreking/ 2de bespreking/ Δ-overleg / B&W / Cie. AZ / Raad

Svp data vermelden

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst [redacted] (juridische zaken), [redacted] (vergunningsproces), [redacted], programma prostitutie - akkoord

Extern overleg / uitkomst Stadsgenoot en HVO-Querido - akkoord

Financiële toelichting

Voorlichting en Communicatie

Behandelend ambtenaar Naam: [redacted] toestelnummer: 06-[redacted]

Paraaf teamhoofd: Naam: [redacted] paraaf