Nummer ZD2016-005248

Directie oov

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

**Voordracht voor de collegevergadering van** 12 juli 2016

Kabinet

Portefeuille Openbare Orde en Veiligheid (4)

Agendapunt 0

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Voortgang Project Eigen Raam

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van de voortgang van het project Eigen Raam.
2. In te stemmen met het inzetten van de Voorziening Juridische Risico's Eigen Raam voor de waardedaling van maximaal € 1,9 miljoen, als gevolg van een aankoop voor € 6,5 miljoen.
3. In te stemmen met het onder geheimhouding ter kennisneming agenderen van de commissievoordracht voor de vergadering van de raadscommissie AZ op 22 september 2016.
4. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht op grond van het bepaalde in artikel 55, eerste lid Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid onder g van de Wet openbaarheid van bestuur.

**Kernboodschap**

Het project Eigen Raam vordert gestaag, inmiddels zijn de raamovereenkomst en koopovereenkomst getekend. Als gevolg van een waardedaling van de panden van het project Eigen Raam verschilt de aankoop maximaal € 1,9 miljoen met de erfpachtuitgifte. Hiervoor kan de ingestelde voorziening Eigen Raam worden ingezet.

**Bestuurlijke achtergrond**

In de raad van 16 december 2015 heeft besluitvorming plaatsgevonden over het pilotproject Eigen Raam. De raad heeft kennis genomen van het haalbaarheidsonderzoek Eigen Raam en ingestemd met een voorziening voor de herontwikkeling van de panden in het geval het project Eigen Raam niet slaagt binnen een termijn van vijf jaar na het tekenen van het koopcontract. De besluitvorming over de voorziening is in dezelfde raad meegenomen in de herijking van project 1012. Tijdens de gemeenteraad van 1 juni 2016 is ingestemd met de verlenging van de termijn voor de voorziening van vijf naar tien jaar.

**Bestuurlijke prioriteit**

**Wettelijke grondslag**

Gemeentewet 169

**Onderbouwing besluit**

1. Voortgang project Eigen Raam
- Oprichting Stichting Eigen Raam i.o.

Kabinet

De statuten van de stichting zijn vastgelegd, waarbij een evenwicht is gevonden tussen enerzijds kunnen interveniëren bij dreigende misstanden en onrechtmatigheden en anderzijds de mogelijkheden tot het nemen van verantwoordelijkheden en groei tot volledig zelfbeheer in de vorm van een coöperatie. Voor de Raad van Toezicht zijn inmiddels vijf leden aangesteld en voor de Raad van Bestuur twee. Met deze leden zal, wanneer de financiering en daarmee de haalbaarheid realistisch is, de stichting worden opgericht.

- Aantal ramen

In de haalbaarheidsstudie die op 16 december 2015 is besproken is opgenomen om het aantal ramen terug te brengen van 17 naar 15 ramen. De doelstelling van de Stichting Eigen Raam i.o. is onder meer om de werkomstandigheden van de sekswerkers te verbeteren en daarmee ook de werkruimtes. In de huidige indeling van de panden is een aantal werkruimtes zo klein dat ze als niet menswaardig kunnen worden beschreven. Ook het gebrek aan faciliteiten in de panden vraagt om meer ruimte. Om dit te realiseren worden 17 werkplekken omgebouwd tot 14 werkplekken. Voor de 15e werkplek was bedacht om bij Boomsteeg 1 een opbouw te realiseren. Dit blijkt binnen het bestemmingsplan niet mogelijk, waardoor er in totaal 14 ramen te realiseren zijn. Er wordt onderzocht of er op termijn door een wijziging van de bestemming een 15e raam wel mogelijk is.

- Raamovereenkomst

Het proces van het vastgoed is vastgelegd in een raamovereenkomst met NV Stadsgoed en de nieuwe eigenaar. 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' aan NV Stadsgoed die bij het niet starten van het project en er sprake is van een herontwikkeling direct dient te worden uitgekeerd. Indien het project start en later 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 de [redacted] financieringslasten. De tegemoetkoming zal nooit meer bedragen dan € 3,3 miljoen.

- Koopovereenkomst

Met NV Stadsgoed is op 30 juni 2016 een koopovereenkomst gesloten 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 NV Stadsgoed aan de Gemeente en de vestiging van de erfpachtrechten ten behoeve van de toekomstige eigenaar vinden plaats nadat:

a. De Koopovereenkomst is ondertekend, en;
b. De Huurovereenkomst is ondertekend, en;
c. De Erfpachtaanbieding is geaccepteerd, en;
d. [redacted], en;

Kabinet

e. De Stichting Eigen Raam een exploitatievergunning voor prostitutie heeft verkregen.

2. Levering in erfpacht

Om het project Eigen Raam mogelijk te maken is gekozen voor een zogenoemde ABC-constructie, waarbij de gemeente aankoopt en vervolgens in erfpacht uitgeeft. In het geval van het project Eigen Raam is het bijzonder moeilijk om externe financiering te krijgen, omdat het een bordeel betreft. Het voordeel voor de nieuwe eigenaar is dat de financieringslast nu beter financierbaar is, aangezien de uitgifte voor een deel uit grondwaarde bestaat.

Zoals hierboven is aangegeven worden er 14 ramen in plaats van 17 ramen uitgegeven, daarnaast dient er funderingsherstel plaats te vinden en hebben de panden meer dan zeven 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 binnen dit project geen belang om de panden hoger dan de marktwaarde uit te geven. De investeerder zal niet instappen bij een vraagprijs hoger dan de marktwaarde. Samenvattend betekent dit dat het project alleen kan starten bij een toepassing van de huidige marktwaarde welke door de waardedaling lager is dan eerder voorzien. Wanneer het project niet start is de kans groot dat de gehele voorziening van €3,3 miljoen moet worden uitgekeerd aan NV Stadsgoed.

De waardedaling die plaatsvindt, bedraagt maximaal € 1,9 miljoen. Deze waardedaling wordt veroorzaakt doordat:

o [redacted]

o Er bij de aankoop officieel nog 17 ramen in de panden zitten en bij de erfpachtuitgifte dit naar 14 is teruggebracht. Een van de doelstellingen die door de Stichting Eigen Raam wordt nagestreefd is het verbeteren van de werkomstandigheden van de sekswerkers. Deze doelstelling is bij het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek door de gemeenteraad beaamt.

o Een van de panden funderingsherstel nodig heeft en alle panden na meer dan zeven jaar ongebruikt te zijn, in een slechte staat zijn.

o De waarde van ramen (raambordelen) op de Wallen, die de waarde van het vastgoed bepalen, de afgelopen jaren niet is gestegen. Terwijl vastgoed zonder prostitutie in de omgeving wel in prijs is gestegen.

Naar het oordeel van DJZ is geen sprake van staatssteun aangezien de gemeente de panden voor een marktconforme prijs aankoopt en vervolgens de percelen marktconform in erfpacht uitgeeft.

Op 16 december 2015 is in de gemeenteraad het haalbaarheidsonderzoek Eigen Raam vastgesteld. In diezelfde raad is als onderdeel van de begroting van het project 1012 een voorziening juridische risico's voor het project Eigen Raam voor een bedrag van € 3,3 miljoen vastgesteld voor het geval het project Eigen Raam niet slaagt. Nu dreigt de situatie dat het project niet kan starten, daarom is het voorstel de voorziening ook in deze situatie in te zetten.

Kabinet

Gezien de ontstane situatie waarbij waardedaling aan de orde is, is het voorstel de voorziening in te zetten voor deze waardedaling waardoor er een bedrag van minimaal € 1,4 miljoen in de voorziening resteert indien het project niet slaagt.

3. De commissie ter kennisname en vertrouwelijk het besluit van het college voor te leggen over de waardedaling van de panden Eigen Raam en deze waardedaling te bekostigen vanuit de voorziening project Eigen Raam. Dit is een nieuwe ontwikkeling. De burgemeester hecht eraan de commissie op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen in dit dossier, gezien de grote betrokkenheid van de commissie en het feit dat dit project vanuit een raadsinitiatief is gestart.

4. Geheimhouding op deze voordracht op te leggen op grond van het bepaalde in artikel 55, eerste lid Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Deze voordracht dient geheim te blijven omdat deze informatie beval over het onderhandelingsresultaat van de aankoop van de panden in 2007 die mogelijk van invloed kunnen zijn op komende onderhandelingen vanuit project 1012 waarbij de laatste 37 ramen nog gesloten moeten worden.

---

**Financiële onderbouwing**

*Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten*

| BATEN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | I/S | Jaar T | Jaar T+1 | Jaar T+2 | Jaar T+3 |

| LASTEN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | I/S | Jaar T | Jaar T+1 | Jaar T+2 | Jaar T+3 |
| Project Eigen Raam | I | € 1.900.000,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Totaal** | | **€ 1.900.000,00** | **€ 0,00** | **€ 0,00** | **€ 0,00** |

I=Incidenteel

S=Structureel

**Consequenties gedekt?** Ja

**Overige toelichting:**

De Voorziening Juridische Risico's voor het project Eigen Raam is op 16 december 2015 door de raad vastgesteld voor een bedrag van € 3.300.000 voor een periode van 5 jaar. Deze periode is op 1 juni 2016 door de raad verlengd naar 10 jaar. De voorziening kan worden benut bij het niet slagen van het project Eigen Raam. Door nu maximaal € 1.900.000 uit de voorziening in te zetten voor het project, kan het project starten en kan het volledig benutten van de voorziening in 2016 worden belet. Het risico voor de benutting van de overgebleven € 1.400.000 is dan kleiner geworden.

Kabinet

**Conclusie:**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

**Stukken**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2016-041633 | College van B&W Voordracht(pdf) |
| AD2016-041634 | College van B&W Advies(pdf) |

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]@amsterdam.nl

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

