

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	G.M. Mulders	Datum	7 juli 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 67304	Ons kenmerk	4275787/04072017
E-mail	gabie.mulders@utrecht.nl	Onderwerp	Stand van zaken Nieuwe Zandpad
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	
Uw kenmerk	-		
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de ontwikkeling van het Nieuwe Zandpad. Onze inzet is en blijft er op gericht een nieuwe locatie te ontwikkelen waar sekswerkers transparant en veilig hun werk kunnen doen. Op 6 april jl. hebben wij u gemeld dat de stichting Non Nobis zich heeft terug getrokken uit de tender voor de ontwikkeling van het Nieuwe Zandpad. Daarmee werd de tender uit 2015 procedureel afgesloten.

Nu de tender is beëindigd, heeft het college als gemeld in de brief van 6 april jl. besloten de realisatie van het Nieuwe Zandpad via een meervoudig onderhandse aanbesteding opnieuw in de markt te zetten.

Een meervoudig onderhandse procedure biedt de mogelijkheid om snel inzicht te krijgen of er een vastgoedontwikkelaar of vastgoedontwikkelaar/exploitant bereid en in staat is het Nieuwe Zandpad te ontwikkelen. Bij een meervoudig onderhandse aanbesteding kan sneller worden gewerkt ten opzichte van een openbare procedure, want het aantal partijen is bekend en met alle partijen zijn voorgesprekken gevoerd zodat zij al inhoudelijk op de hoogte zijn van het proces en de randvoorwaarden.

Er zijn inmiddels zes partijen uitgenodigd die al bij ons bekend waren of zich hebben gemeld naar aanleiding van berichtgeving in de media. De aanbesteding gaat in twee stappen: een selectiefase en de gunningfase. In de selectiefase krijgen de zes partijen de gelegenheid zich in te schrijven als vastgoedontwikkelaar of vastgoedontwikkelaar/exploitant. De inschrijving wordt getoetst en beoordeeld aan de hand van door de gemeente geformuleerde selectiecriteria. De gemeente nodigt partijen die aan de criteria voldoen uit om zich in te schrijven voor de gunning. Aan de partijen die – al dan niet gezamenlijk – tot de beste realisatie komen wordt de opdracht voorlopig gegund. Pas na een positief doorlopen Bibob procedure wordt definitief gegund aan één of meerdere partijen en wordt de huur- en opstalovereenkomst getekend.

Binnen de kaders

Sinds 2015 is de uitgangspositie voor investeerders verbeterd. De panden aan de Hardebollenstraat zijn door de gemeente gekocht en inmiddels is de bestemming aangepast. Hiertoe is het bestemmingsplan Hardebollenstraat Binnenstad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Dit geeft zekerheid over de concentratie van de raamprostitutie aan het Nieuwe Zandpad. De juridische procedures over het besluit om de exploitatievergunningen in te trekken met WGU (voormalig WEGRA) zijn beslecht in het voordeel van de gemeente. Het bestemmingsplan Nieuwe Zandpad is onherroepelijk. De grond is al voor een gedeelte bouwrijp en het inrichtingsplan is definitief (zie laatste alinea van deze brief).

De randvoorwaarden voor de aanbesteding blijven voor het overgrote deel gelijk aan de tender uit 2015. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de aanbesteding zijn geactualiseerd, maar blijven binnen de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld. De APV wordt niet aangepast en ook de rol van de gemeente wijzigt niet. Uitgangspunt blijft dat de gemeente schone en transparante raamprostitutie mogelijk maakt door grond beschikbaar te stellen, regels te stellen en toe te zien op naleving. De vastgoedontwikkelaar bouwt en verhuurt de werkruimten aan exploitanten. De exploitanten van de prostitutieramen zijn primair verantwoordelijk voor een veilige, zelfstandige en gezonde uitoefening van het beroep van sekswerker. Zij zijn hier op grond van hun (verplichte) exploitatievergunning op aanspreekbaar. Via de Stichting Tussenvoorziening wordt gewerkt aan de zelfstandige positie van de sekswerkers, dienst- en hulpverlening. De gemeente realiseert hiervoor de HAP¹. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Er wordt meervoudig onderhands aanbesteed. De procedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase;
- In de uitvraag bij de selectiefase wordt meer informatie gevraagd over bedrijfsvoering, financiering en persoonsgegevens;
- De hoogte van de huur wordt bepaald op basis van de actuele kosten. De huurprijs is hoger dan die in 2015 maar nog altijd lager dan marktconform. De nieuwe huurprijs is onder meer het gevolg van hogere plankosten door het starten van een nieuwe aanbestedingsprocedure en het actualiseren van de geraamde bedragen. Er worden aanvullende kosten doorberekend voor onder meer de realisatie van een HAP en een post voor toezichthouders²;
- De duur van de overeenkomst wordt met 5 jaar verlengd naar 20 jaar. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de vraag van marktpartijen om meer zekerheid te krijgen over hun investering. Er wordt in plaats van een huur- en een opstalovereenkomst één overeenkomst gemaakt;
- Partijen kunnen zich inschrijven voor minimaal 32 werkruimten of een veelvoud daarvan (6 x 32 = 160 werkruimten). In het geval van een vastgoedontwikkelaar/exploitant is 32 het maximale aantal. Zo nodig kunnen meerdere partijen parallel aan elkaar het vastgoed realiseren;
- De overige 2 werkruimten worden gereserveerd voor ZZP-sekswerkers. Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van de raad om ZZP sekswerkers in staat te stellen zelf te exploiteren zonder zelf de bouw van de werkruimten te financieren. Het is voor partijen die inschrijven als vastgoedontwikkelaar/exploitant daarom ook mogelijk om in te schrijven voor de realisatie van 32 werkruimten plus minimaal twee ruimten die zijn bestemd voor exploitatie door ZZP-sekswerkers. Partijen die alleen inschrijven als vastgoedontwikkelaar kunnen eveneens een voorstel doen voor de realisatie van werkruimten voor deze doelgroep;
- Het ruimtelijk en functionele programma van eisen wordt bijgewerkt wat betreft het inrichtingsplan, een paar civieltechnische details en behalve een HAP ook het inpassen van een post voor toezichthouders op het Nieuwe Zandpad.

Planning

De selectie van de marktpartijen die voor gunning in aanmerking komen is naar verwachting eind september afgerond. De gunningsfase zelf moet medio november tot de selectie van een of meer investeerders leiden. Daarna volgt een periode van verificatie en het opstellen van een intentieovereenkomst. Op basis van deze intentieovereenkomst wordt gestart met het Bibob traject. Dit traject beslaat circa 3 tot 6 maanden maar kan door bijzondere omstandigheden ook langer duren. Indien een partij inschrijft als vastgoedontwikkelaar/exploitant, moet deze twee Bibob-procedures doorlopen: een voor de vastgoedtransactie en een voor de aanvraag van de exploitatievergunning. Deze worden parallel aan elkaar uitgevoerd. We willen graag dat de investeerder bij ondertekening van de intentieovereenkomst ervoor kiest om meteen te starten met de voorbereidingen en aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit is echter zijn eigen keuze en doet dit voor eigen rekening en risico. Afhankelijk van de vraag of er gebruik wordt gemaakt van een bezwaarprocedure duurt deze fase ongeveer een half jaar. Als de geselecteerde parallel schakelt met het Bibob-onderzoek dan kan eind 2018 gestart worden met bouwen. Kiest (kiezen) de investeerder(s) hier niet voor dan start de bouw medio 2019.

¹ Huiskamer t.b.v. prostituees waar ook (medische) zorg en hulpverlening wordt verstrekt.

² Een plek op locatie van waaruit toezichthouders hun werk kunnen doen

Inrichtingsplan openbare ruimte

Het college heeft op 4 juli jl. eveneens het definitieve inrichtingsplan voor de openbare ruimte op en om het Nieuwe Zandpad vastgesteld. Het ontwerp is tot stand gekomen na afstemming met omwonenden en direct betrokkenen via informatieavonden, rondetafelgesprekken en met de Werkgroep Omgeving het Nieuwe Zandpad. Ook is het ontwerp afgestemd met sekswerkers, politie, hulpverlening en andere belanghebbenden. Veel omwonenden hebben actief en constructief meegedacht maar blijven tegen de ontwikkeling van het Nieuwe Zandpad op deze plek. In het ontwerp is het uitgangspunt dat de nieuwe prostitutiezone voor wat betreft bereikbaarheid en zichtbaarheid zoveel mogelijk wordt gescheiden van passantenverkeer en omgeving.

Het voorlopig ontwerp heeft medio 2016 ter inzage gelegen. In het definitief ontwerp (DO) zijn vier van de zes ingediende zienswijzen verwerkt. De aanpassingen betreffen een alternatieve manier voor voldoende waterberging in het plan zelf in plaats van de eerdere beoogde singellocatie, het uitbreiden van fietsparkeerplaatsen, het verhogen van de groene haag tussen de parkeerplaatsen en de enkele rij werkruimten en de aanleg van een ecologische oever zodra de boten weg zijn. Het DO is [hier](#) te bekijken. In de gepubliceerde tender wordt het inrichtingsplan als randvoorwaarde opgenomen.

De gemeente blijft zich inspannen om schone en transparante raamprostitutie een plek te geven in de stad. Eind september hopen wij u positief nieuws te kunnen brengen dat er geschikte partijen zijn die verder gaan naar de selectiefase.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,