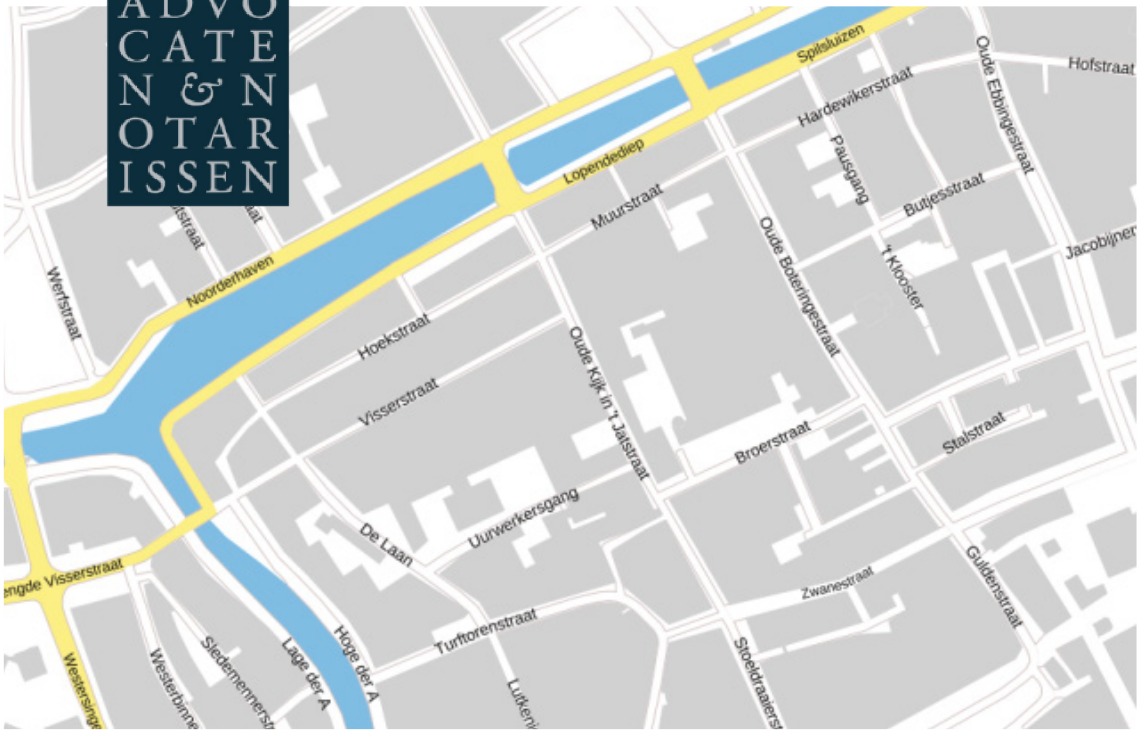
TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN



“

MR. RENS SNEL
ADVOCAAT
BESTUURSRECHT

Compensatie voor einde prostitutie A-kwartier

TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN

Einde van raamprostitutie op de Wallen een stap dichterbij

De politiek wil alternatieve prostitutiebuurten opzetten om de Wallen te ontlasten. Is het einde van de rosse buurt nabij?

Michiel Couzy 1 november 2018, 12:50

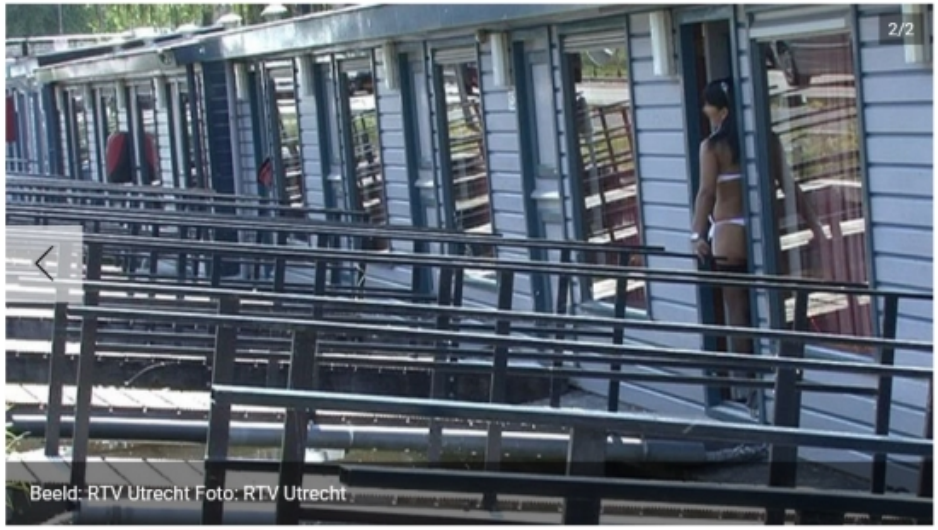
Het gaat niet van de ene op de ander dag, maar het verdwijnen van prostitutie op de Wallen kan het resultaat zijn van ingrijpen door de gemeente BEELD GETTY IMAGES

Haagse prostitutiestraten gaan dicht, vrouwen verhuizen naar rand van Binckhorst

UPDATE | De twee prostitutiestraten in de Haagse binnenstad gaan straks dicht. De raamprostitutie in de Geleenstraat en de Doubletstraat verhuist naar een nieuwe rosse buurt aan de rand van de Binckhorst en het Haagse centrum. De gemeente Den Haag hoopt dat de verhuizing over vier jaar klaar is.

Lex de Jonge 20-02-20, 09:12 Laatste update: 08:24

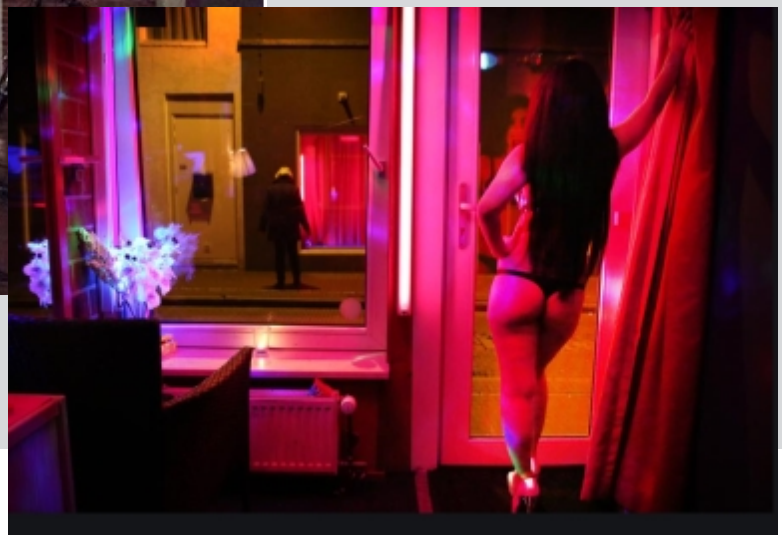
Gemeente: Seksboten Zandpad 25 juli dicht



Beeld: RTV Utrecht Foto: RTV Utrecht

TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN

A kwartier Groningen



TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN

Casus

- Historische prostitutie nabij Noorderhaven
- Eén van twee raamprostitutie-concentratiegebieden in “Stad”
- Gemengde wijk met ook woonfunctie
- Ernstige overlast
  - Zie: RVS:2014:4278
- Eindconclusie onderzoek (2009): einde prostitutie nodig
- Vraag: Hoe?

TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN

Juridische situatie

- Eigenaren en exploitanten
- Deels nog van vóór de legalisering
- Exploitatie is vergunningplichtig ogv APVG
- Exploitatie is toegestaan ogv bestemmingsplan
- Vergunningen werden uitsluitend verleend in aangewezen concentratiegebieden/hoeveelheden
- Voor drie jaar, maar in de praktijk eigenlijk steeds verlengd

Juridische opties:

- Wijziging bestemmingsplan
- Met onteigening of minnelijke verwerving
- Intrekken vergunningen
- Niet verlengen vergunningen,
- (In combinatie met wijzigen bijlage bij de APVG)

Tussentijds beëindigen?

Artikel 3:8 Intrekkingsgronden

De burgemeester kan de vergunning tijdelijk of voor onbepaalde tijd, gedeeltelijk of geheel intrekken, indien:

a. blijkt dat de vergunning op grond van artikelen of onvolledige gegevens en beschreven is verkregen;

b. de, ingevolge artikel 3:4, tweede lid onder a, in de vergunning vermelde exploitant niet feitelijk de exploitatie voert;

c. de, ingevolge artikel 3:4, tweede lid onder b, in de vergunning vermelde beheerder niet feitelijk en onmiddellijk het beheer voert;

d. de exploitant of beheerder de bepalingen in dit hoofdstuk, de nadere regels als bedoeld in artikel 3:3, dan wel de voorschriften, behorende bij de vergunning, overtreedt;

e. in de prostitutie-inrichting een minderjarige prostituee(s) wordt aangetroffen;

f. in de prostitutie-inrichting een prostituee(s) zonder een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel wordt aangetroffen;

g. een escortbedrijf werkzaamheden laat verrichten door een minderjarige prostituee(s) of door een prostituee(s) zonder een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel;

h. de prostitutie-inrichting niet (meer) voldoet aan de op grond van artikel 3:3 bij nadere regel vastgestelde eisen;

i. er door de exploitant of beheerder onvoldoende maatregelen zijn getroffen in het belang van de veiligheid, de hygiëne en de bescherming van de gezondheid van de in de prostitutie-inrichting werkzame personen, alsmede ter bescherming van de volksgezondheid;

j. aannemelijk is dat de exploitant of beheerder betrokken is of heeft enige zakelijkheid kan worden verweten bij activiteiten in of vanuit de prostitutie-inrichting, die een gevaar opleveren voor de openbare orde of een bedreiging vormen voor het woon- en leefklimaat;

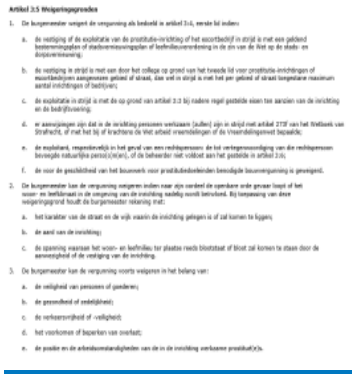
k. de exploitant of beheerder strafbare feiten pleegt in de prostitutie-inrichting, dan wel toestaat of gedoogt dat in zijn prostitutie-inrichting strafbare feiten worden gepleegd;

l. zich in of vanuit de prostitutie-inrichting of enderzelfs feiten hebben voorgedaan, die de vrees wettigen, dat de exploitatie van de prostitutie-inrichting of het escortbedrijf gevaar opleveren voor de openbare orde of een bedreiging vormt voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van de prostitutie-inrichting of het escortbedrijf;

m. op grond van veranderingen van omstandigheden of zoeklichten, opgetreden na het verleenen van de vergunning, moet worden aangenomen, dat intrekking wordt gevorderd door de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is verleend.

- Nee:
  - 3:8 APVG: intrekken op beperkt aantal intrekkingsgronden en geen “passend” bij de situatie beleidswijziging
  - 3:9 APVG: sluiting alleen als sanctie op overtreding
  - 3:10 APVG: einde alleen bij nieuwe exploitant of einde duur vergunning
- Maar wel in de overgangstermijn

Niet opnieuw verlenen?



Artikel 3:5 Weigeringsgronden

1. De burgemeester weigert de vergunning als bedoeld in artikel 3:4, eerste lid indien:
   a. de vestiging of de exploitatie van de prostitutie-inrichting of het escortbedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan of stadsvernieuwingsplan of leefbaarheidsverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing;
   b. de vestiging in strijd is met een door het college op grond van het tweede lid voor prostitutie-inrichtingen of escortbedrijven aangenomen gebied of straat, dan wel in strijd is met het per gebied of straat toegestane maximum aantal inrichtingen of bedrijven;
   c. de exploitatie in strijd is met de op grond van artikel 3:3 bij nadere regel gestelde eisen ten aanzien van de inrichting en de bedrijfsvoering;
   d. er aanwijzingen zijn dat in de inrichting personen werkzaam (zullen) zijn in strijd met artikel 273f van het Strafboek van Strafrecht, of met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde;
   e. de exploitant, respectievelijk in het geval van een rechtspersoon de tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon bevoegde natuurlijke persoon(s)en(s), of de beheerder niet voldoet aan het gestelde in artikel 3:6;
   f. de voor de geschiktheid van het bouwwerk voor prostitutiebedrijven benodigde bouwvergunning is geweigerd.
2. De burgemeester kan de vergunning weigeren indien naar zijn oordeel de openbare orde gevaar loopt of het woon- en leefklimaat in de omgeving van de inrichting aanzienlijk wordt betrokken. Bij toepassing van deze weigeringsgrond houdt de burgemeester rekening met:
   a. het karakter van de straat en de wijk waarin de inrichting gelegen is of zal komen te liggen;
   b. de aard van de inrichting;
   c. de spanning waarvan het woon- en leefmilieu ter plaatse reeds blootstaat of blost zal komen te staan door de aanwezigheid of de vestiging van de inrichting.
3. De burgemeester kan de vergunning voorts weigeren in het belang van:
   a. de veiligheid van personen of goederen;
   b. de gezondheid of zedelijkheid;
   c. de verkeersvrijheid of -veiligheid;
   d. het voorkomen of beperken van overlast;
   e. de positie en de arbeidsomstandigheden van de in de inrichting werkzame prostituut(e)s.

- Kan:
  - 3:5 lid 1 APVG: moet weigeren als strijd met (gewijzigd) bestemmingplan
  - 3:5 lid 1 APVG: moet weigeren als buiten aangewezen gebied
  - 3:5 lid 3 APVG: kan weigeren ter voorkoming of beperking van overlast

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Kosten:

- Weigeren wegens gewijzigd bestemmingsplan betekent planschade
- Onteigenen betekent schadeloosstelling (inclusief planschade),
- Weigeren op grond van “beleidsgrond” uit APVG: nadeelcompensatie

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Voorbeeld: Den Haag

Haagse prostitutiestraten gaan dicht, vrouwen verhuizen naar rand van Binckhorst

UPDATE | De twee prostitutiestraten in de Haagse binnenstad gaan straks dicht. De raamprostitutie in de Geleenstraat en de Doubletstraat verhuist naar een nieuwe rosse buurt aan de rand van de Binckhorst en het Haagse centrum. De gemeente Den Haag hoopt dat de verhuizing over vier jaar klaar is.

Lex de Jonge 26-02-20, 09:12 Laatste update: 08:24

- Ter beëindiging prostitutie Schilderswijk:
  - Dure aangelegenheid: vergoeding waarde eigenaar op basis van huuropbrengst PHR:2007:AZ8249 en HR:2007:AZ8249; HR:2007:BA4600; HR 2006:AY8281.
  - Daarnaast: vergoeding verplaatsingskosten of inkomens - en liquidatieschade aan de exploitant
  - Idem voor de prostituee (als onderhuurder)

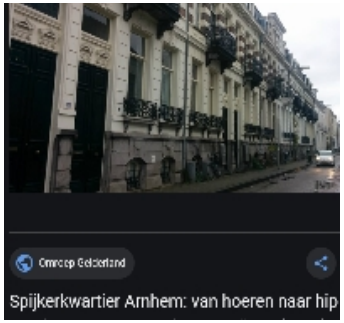
TRIP
ADVOCATEN & NOTARISSEN

Voorbeeld: Utrecht

- Hardebollenstraat
- Sluiting wegens Bibob (2013)
- Uitkoop: 5,9 mio voor 9 panden

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Voorbeeld Arnhem:



- Spijkerkwartier
  - Weigeren vergunning te verlenen mag: RVS:2004:AR2913
  - Handhaving mag: RVS:2005:AU6692
  - Verzoek nadeelcompensatie: verjaard! RVS:2015:3182
  - (Bestuursrechtelijk boeiend: ECLI:NL:RBARN:2005:AT6256 en RVS:2005:AU6692)

Voordelen APV route

Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Groningen (Gr)
Officiële naam regeling	Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009
Citeertitel	Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 of APVG 2009
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	openbare orde en veiligheid
Eigen onderwerp	APVG 2009

Opmerkingen met betrekking tot de regeling
De Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2003 is ingetrokken.
Voor het eerst vastgesteld bij raadsbesluit van 23 november 2009.
Artikel 6:8 fiscal aan overgangsbepaling:
Bijlage 35 is ingetrokken per 1 juli 2012.

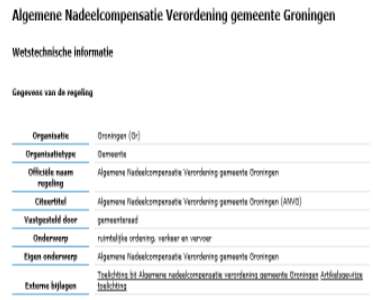
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd
1. Gemeentewet, art. 149
2. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.2

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)
Diverse regelgeving

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

- Nadeelcompensatie is (zeker) geen *volledige* schadeloosstelling
- Schadebeperkende factoren o.m.:
  - Normaal maatschappelijk risico
  - Voorzienbaarheid
  - Stevige inspanning om schade te ontlopen
  - Overgangstermijn is vaak genoeg
  - Betekenis (beperkte) duur vergunning
- Bewijslast bij aanvrager (exploitant: RvS:2019:1640; eigenaar: RVS:2020:1284)
- Schadevaststelling hoeft niet altijd: minder dure procedures/deskundigen etc.

Dus: APV-route



Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Groningen (Gr)
Organisatietype	Gemeente
Officiele naam regeling	Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen
Citeertitel	Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen (ANVG)
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer
Eigen onderwerp	Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen
Externe bijlagen	Toelichting bij Algemene nadeelcompensatie verordening gemeente Groningen Artikelsgewijze toelichting

- Géén wijziging bestemmingsplan
- Aanwijzing als concentratiegebied beëindigen (2016)
- Vooraankondiging in 2009, besluit in 2010 (C-bas)
- Termijn van twee keer gebruikelijke vergunningduur (3 jaar)
- Flankerend beleid (verplaatsingsmogelijkheden prostituees en deels voor exploitanten)
- Geen onzelfstandig nadeelcompensatiebesluit

- Sluitingsbesluit rechtmatig en onherroepelijk (RVS:2014:4278)

Terzijde: Dienstenrichtlijn

L 376 I Nl. Publicatieblad van de Europese Unie 27.12.2006

RICHTLIJN 2006/123/EG VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

van 12 december 2006

betreffende diensten op de interne markt

HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, en met name op artikel 47, lid 2, aanhef en derde zin, en artikel 55,

Gezien het voorstel van de Commissie,

Gezien het advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité (1),

Gezien het advies van het Comité van de Regio's (2),

Handelend volgens de procedure van artikel 251 van het Verdrag (3),

Overwegende hetgeen volgt:

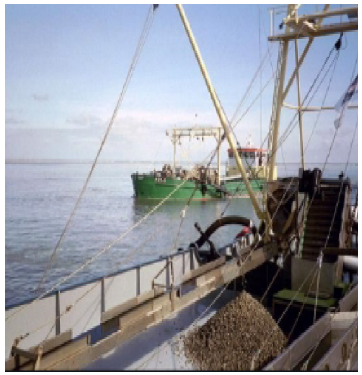
(2) Een concurrerende dienstensector is van vitaal belang voor de bevordering van de economische groei en de werkgelegenheid in de Europese Unie. Thans verhindert een groot aantal belemmeringen op de interne markt vele dienstverrichtende bedrijven, met name kleine en middelgrote ondernemingen, hun activiteiten over de nationale grenzen uit te breiden en van volle profijt te trekken van de interne markt. De verzwakte het wereldwijde concurrentievermogen van dienstverrichters uit de Europese Unie. Een vrije markt die de lidstaten enige verplichte beperkingen op de gemeenschappelijke verrichting van diensten op te heffen en te zorgen voor een grotere doorzichtigheid en meer informatie ten behoeve van de consumenten, zou voor dezen betekenen dat zij een grotere keuze en betere diensten krijgen tegen lagere prijzen.

(3) In het verslag van de Commissie over „De toestand van de interne markt voor diensten" is de structurele uitgangspunt van een groot aantal belemmeringen die de ontwikkeling van de diensten tussen de lidstaten verhinderen of

- Beperken dienstenactiviteit (RVS:2014:2495; RVS: 2019:1818) moet voldoen aan vereisten van de richtlijn.
  - Dwingende reden van algemeen belang (bv. bescherming stedelijk milieu/consument/menselijke waardigheid)
  - Evenredig
  - Geschikt
  - Niet verder dan nodig
  - Analyse met specifieke gegevens (RVS:2018:2062)

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Argumenten geen schade:



- Parallel Kokkelvissers:
  - "Gevoelige", want maatschappelijk belastende activiteit;
  - Waarvoor driejaarlijks opnieuw vergunning werd verleend
  - Exploitant moest rekening houden met (eerst) *in abstracto* en (later) *in concreto* voorzienbare einde
- Overgangstermijn en verplaatsingsbeleid geeft mogelijkheden om nadeel weg te nemen
- Bij eventuele tussentijdse intrekking vervalt schade exploitant helemaal

Hoe liep het eerst?

Verlies en winst	P0	P1	P2	P3	P4	P5
Resultaat voor rente en belastingen	300,00	400,00	460,00	520,00	580,00	640,00
Rente	(200,00)	(200,00)	(320,00)	(240,00)	(360,00)	(280,00)
Resultaat voor belastingen	100,00	100,00	140,00	180,00	220,00	260,00
Belastingen	(28,00)	(28,00)	(39,20)	(50,40)	(61,60)	(72,80)
Resultaat na belastingen	72,00	72,00	100,80	129,60	158,40	187,20
Dividend	(25,20)	(25,20)	(35,28)	(45,36)	(55,44)	(65,52)
Netto resultaat	46,80	46,80	65,52	84,24	102,96	121,68

Balans	P0	P1	P2	P3	P4	P5
Activa						
Netto werkkapitaal	600,00	252,60	126,00	0,40	36,00	32,60
Vaste activa	4.000,00	4.200,00	4.400,00	4.600,00	5.200,00	5.000,00
Overige activa	400,00	200,00	200,00	20,00	100,00	40,00
Totaal activa	5.000,00	4.652,60	4.726,00	4.620,40	5.336,00	5.072,60
Passiva						
bankrekening	1.000,00	800,00	1.000,00	1.200,00	1.000,00	1.600,00
lening	2.000,00	1.800,00	1.600,00	1.400,00	1.200,00	1.000,00
Subtotaal vreemd vermogen	3.000,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.800,00	2.700,00
Eigen Vermogen	2.000,00	2.052,60	2.126,00	2.220,40	2.336,00	2.472,60
Totaal Passiva	5.000,00	4.652,60	4.726,00	4.820,00	5.336,00	5.072,60

Extra gegevens	P0	P1	P2	P3	P4	P5
Aflossingen	0,00	-400,00	-200,00	-220,00	-240,00	-240,00
Kapitaalstorten	0,00	-200,00	-200,00	-400,00	-400,00	-600,00
Verandering in netto werkkapitaal	-	(347,40)	(126,60)	(125,60)	35,60	(3,40)
Veranderingen in overige activa	-	(200,00)	-	(100,00)	80,00	(60,00)
Pasiva / Eigen vermogen ("gearing")	150,00%	126,66%	122,30%	117,30%	120,42%	129,41%
Resultaat na belastingen / Eigen vermogen	2,00%	3,50%	4,74%	5,84%	6,70%	7,57%

- DCF methode:
  - Verschil tussen cash flow uit 10 jaar exploitatie, rekening houdend met opbrengst gedurende overgangstermijn.
  - Korting 50% normaal maatschappelijk risico

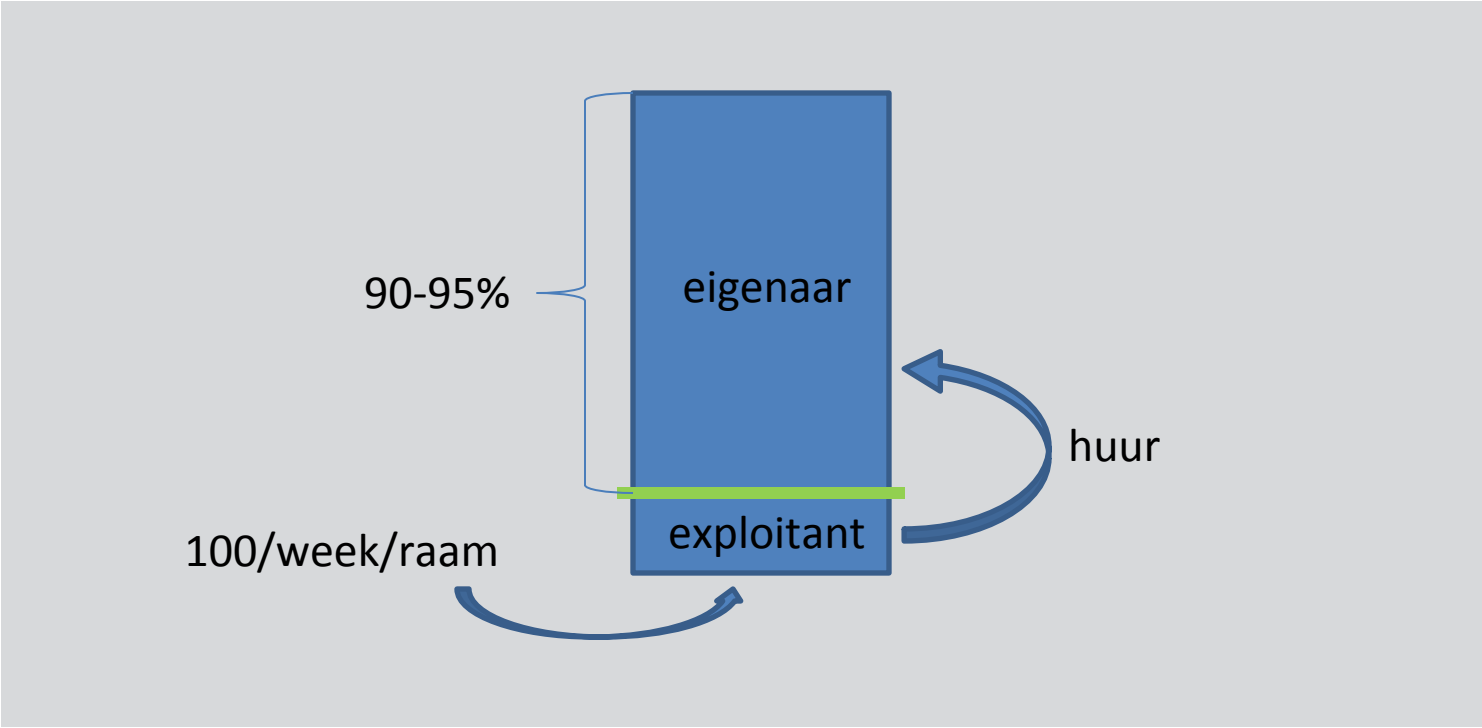
- Maar: berekende zowel onjuiste begin- als eindbedragen (geijkt aan in de werkelijkheid betaalde bedragen)

Kritiek

- Wat ging er “mis”?
  - Omgang met overgangstermijn
  - Korte duur en wankele bestendigheid vergunning geen enkele rol
  - Geen onderscheid eigenaar/exploitant
  - Irreële huuropbrengsten?
  - Nadeel niet aangetoond

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Eigenaar vs exploitant



Hoe liep het af?

Uitspraak 201906878/1/A2

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2020:1284
Datum uitspraak:	27 mei 2020
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 20 september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Groningen het bezwaar van [appellant] tegen de afwijzing van het verzoek om nadeelcompensatie opnieuw ongegrond verklaard. Op 17 augustus 2010 heeft het college artikel 1 van bijlage 10 bij de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 gewijzigd vastgesteld. Vanaf 1 januari 2016 is de exploitatie van prostitutie-inrichtingen in het zogenoemde A-kwartier in het westelijk deel van de binnenstad van Groningen niet meer toegestaan. [appellant] heeft het college verzocht om nadeelcompensatie voor de waardedaling van de panden als gevolg van het besluit van 17 augustus 2010. De panden mochten vanaf 1 januari 2016 niet meer worden gebruikt als prostitutie-inrichting, tenzij zij specifiek daarvoor waren ingericht. Volgens taxaties van Nieuwoord makelaardij van 13 februari 2015, bedroeg op die datum de waarde van de panden € 1.765.000,00, berekend op basis van tien keer de jaarlijkse huuropbrengsten.

- Nadeelcompensatie eigenaar: nihil (RvS:2020:1284)
  - Gegevens onbetrouwbaar
  - DCF-methode (over)gevoelig voor onbetrouwbare input
  - Spoorde niet met (aannemelijke) werkelijkheid
  - Opzegging huurovereenkomsten onbegrijpelijk
- Omdat bewijslast ligt bij aanvrager: terecht afgewezen

TRIP ADVOCATEN & NOTARISSEN

Onbeantwoorde vragen:

- Is (ruime) overgangstermijn *altijd* voldoende om iedere nadeelcompensatie te voorkomen?
- Wat is ruim genoeg, relatie (toevallige) duur vergunning?
- Is er wel voldoende causaal verband tussen einde *exploitatie*vergunning en schade van *eigenaar?* *(RVS:2004:AP1102 en RVS:2015:2025)*
- Etc..