

INTERVIEW Bestuurlijke aanpak vastgoed

BORDEEL EN COFFEESHOP WORDEN BOETIEK EN BOEKWINKEL

Misdaad en vastgoed zijn nauw met elkaar verbonden. Hennepsteelt, mensenhandel, witwassen: criminelen hebben panden nodig om hun illegale praktijken te huisvesten of hun zwarte geld in te investeren. Met de bestuurlijke aanpak kunnen gemeenten daar iets tegen doen. Ze kunnen vergunningen weigeren of intrekken, panden sluiten, maar ook vastgoed opkopen en een andere bestemming geven. In het Amsterdamse Wallengebied zet de gemeente zo een deel van de stad naar eigen hand.





In het Amsterdamse Wallengebied koopt de gemeente bordelen en coffeeshops op om ze een nieuwe bestemming te geven, bijvoorbeeld als boetiekjes en boekwinkels. Daarmee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls / foto: Liesbeth Dingemans.

door Paul Kattestaart

De auteur is werkzaam als journalist bij KEPCOM Creatieve Communicatie.

Bordelen, coffeeshops, smartshops, seksinrichtingen, geldwisselkantoren, gokhallen, minisupermarkten, horeca. In het Amsterdamse Wallengebied zitten al dit soort bedrijfjes dicht op elkaar. Samen maken ze de Wallen aantrekkelijk voor een groot nationaal en internationaal publiek. De bedrijven vormen met elkaar echter ook zogeheten 'criminogene sectoren': ze zijn kwetsbaar voor criminaliteit en zorgen voor overlast. De gemeente Amsterdam doet er daarom alles aan om het gebied leefbaarder en veiliger te krijgen. "We hanteren daarvoor de bestuurlijke aanpak in brede zin. Vastgoed is daar een belangrijk onderdeel van", zegt Bart de Graaf, senior projectleider bij het Van Traa-team, dat eind jaren negentig werd opgericht en gezien mag worden als de pionier van de bestuurlijke aanpak. "We onderzoeken het gebruik en misbruik van panden, kijken naar de investeringen die gedaan worden in gebouwen en helpen met het opkopen ervan."

VAN TRAA-TEAM

Het Van Traa-team – voortgekomen uit het Wallenproject, waarmee de gemeente Amsterdam al door middel van het bestuurlijke instrumentarium het gebied veiliger wilde maken – heeft verschillende activiteiten onder zijn hoede. Het team werkt mee aan het Regionale Informatie en Expertise Centrum (RIEC) van de regio Noord-Holland. Het Coördinatie-team BIBOB, dat de screening voor het verlenen van vergunningen en subsidies doet, is onderdeel van

het team. Ook coördineert het Van Traa-team integrale handhavingsacties. "Zo controleren we bijvoorbeeld met de politie, de Belastingdienst en Bouw- en Woningtoezicht in een industriegebied of de regels wel worden nageleefd." Samen met partners, als de stadsdelen, de politie, justitie en het openbaar ministerie, voert het Van Traa-team gebieds- of branchegericht projecten uit. "Elk project begint met het doen van onderzoek. Doordat we met elkaar samenwerken, kunnen we informatie afkomstig van verschillende bronnen met elkaar combineren. Soms weet de Belastingdienst bijvoorbeeld iets wat bij de gemeente of politie niet bekend is. Na het onderzoek kijken we hoe we de problemen met een integrale aanpak te lijf kunnen gaan", legt De Graaf uit. "Zo hebben wij in het verleden het project Doorzon gehad. Dat was gericht tegen het criminele gebruik van Amsterdamse woningen. Met het project Belhuizen hebben we de telecomfraude, illegale geldtransacties en belastingontduiking in deze winkeltjes aangepakt. Op dit moment loopt het project Westpoort, waarmee we dit haven- en industriegebied veiliger en aantrekkelijker willen maken. Dat betekent dat we problemen als milieudelicten, inbraak en diefstal, opslag en productie van verboden goederen en smokkel aanpakken."

BORDELEN GESLOTEN

Het project Emergo, waarvan Bart de Graaf zelf namens de gemeente Amsterdam projectleider is, bestrijdt de georganiseerde criminaliteit in het Wallengebied. "Hierbij gaat het onder meer om het witwassen van zwart geld, vrouwen- en drugshandel.

Een aantal vrouwenhandelaren en pooiers is inmiddels opgepakt, een aantal bordelen hebben we kunnen sluiten. Het is een mooi voorbeeld van samenwerking binnen de bestuurlijke aanpak. De politie deed strafrechtelijk onderzoek, de Belastingdienst deed fiscaal onderzoek en de gemeente keek of we de vergunningen van die bordelen konden afhaken en ze konden sluiten. We gebruiken alle mogelijkheden die we als bestuur hebben om te voorkomen dat we criminelen faciliteren.”

“Het is een miljoenenproject geworden om het gebied op de schop te nemen”

Een van de omvangrijkste projecten waarvoor het Van Traa-team de aanzet heeft gegeven, is project 1012, vernoemd naar de postcode van ongeveer het gehele middeleeuwse centrum van Amsterdam. Basis voor project 1012, is het rapport *Grenzen aan de handhaving, Nieuwe ambities voor de Wallen*, dat Bart de Graaf samen met een collega in 2007 schreef. Daarin concluderen zij dat het gebied met zijn raambordelen, coffeeshops en sommige horeca ‘een criminele infrastructuur kent die alleen goed doorbroken kan worden als een aantal criminogene sectoren wordt teruggedrongen en hervormd. De economische structuur in het gebied zal daarbij tegelijkertijd moeten worden gediversifieerd en versterkt’. Kortom, minder bordelen en coffeeshops en daarvoor in de plaats meer ‘kwalitatief betere en hoogwaardige’ functies.

“Eigenlijk is het een anti-verloederingsproject”, zegt Tabitha Visscher, projectleider van ‘1012’ bij het Van Traa-team. “Om de infrastructuur te kunnen veranderen, moet je het bestemmingsplan wijzigen, panden opkopen, investeerders en nieuwe ondernemers trekken. Het is een miljoenenproject geworden om het gebied op de schop te nemen.” Een en ander leidde in 2009 tot de *Strategienota*, waarin de gemeente Amsterdam bepaalt dat de prostitutie beperkt moet blijven tot twee zones: het Singel en de Oudezijds Achterburgwal met enkele zijstegen. “In de rest van het gebied moet de prostitutie verdwijnen. Dat gebeurt via een bestemmingsplanwijziging, middellijke aankoop en als dat niet lukt, via onteigening. Er moeten nog 31 panden van zo’n tien bordeelhouders worden gekocht. De eerste gesprekken hierover zijn we in september vorig jaar gestart.”

GEDOOGVERKLARINGEN INTREKKEN

Behalve de bordelen mogen ook de coffeeshops zich nog maar in een beperkt aantal straten vestigen “In het betrekkelijk kleine gebied zitten op dit moment nog 76 coffeeshops, tegenover zo’n tweehonderd in heel Amsterdam. We willen dat aantal terugbrengen naar vijftig, dus moeten er 26 dicht”, rekt Visscher voor. “Dat gaan we doen door hun gedoogverklaringen in te trekken. De eigenaren krijgen nog één gedoogtermijn van drie jaar. Hierdoor zal in september 2012 de eerste en in 2015 de laatste vertrekken.” De coffeeshops zijn niet gelegaliseerd, zoals bordelen, maar worden gedoogd. Met gedogen kan je zonder meer stoppen. “Coffeeshophouders hebben daardoor minder rechten dan de exploitanten van bordelen en hoeven niet schadeloos te worden gesteld.”

“Bij onteigening moet je de prijs van het bordeel betalen, maar kun je het pand voor veel minder geld in de markt zetten”

Voor het aankopen van de panden heeft het Van Traa-team vanaf het begin, al vóór het project 1012, samengewerkt met twee vastgoedontwikkelaars: NV Stadsgoed en NV Zeedijk. Tussen 1997 en september 2007 kocht de gemeente in het gebied 120 panden, waarvan de twintig van bordeelkoning Charles Geerts de bekendste waren. De gemeente vraagt de vastgoedontwikkelaars om panden te kopen en levert een financiële bijdrage om dit mogelijk te maken. Een bordeel omvormen tot een boetiek of boekwinkel, zorgt namelijk voor een flinke waardedaling, legt Visscher uit. “Eén raam op de Wallen is al snel drie ton waard. Met drie ramen in een pand ga je dus al richting een miljoen.

Terwijl het pand als vastgoed maar drie of vier ton waard is. Bij onteigening moet je de prijs van het bordeel betalen, maar kun je het pand dus voor veel minder geld in de markt zetten. Daarom investeren onze partners de reële taxatiewaarde en betaalt de gemeente het prijsverschil. Dat is dus geen aankoopsubsidie, maar een planschaderegeling om de functie te kunnen veranderen. Een normale vastgoedontwikkelaar zal nooit een bordeel kopen om er een boekwinkel van te maken, dat kan alleen met steun van de overheid.”

UITRUILPANDEN

Wat het volgens Visscher extra gecompliceerd maakt, is dat de gemeente ook een aantal panden heeft gekocht waarin prostitutie mag blijven, de zogeheten ‘uitruilpanden’. “Dus nu vragen we die bordeelhouders of ze interesse hebben om een of meer panden van ons – Stadsgoed – over te nemen, terwijl wij hún panden kopen? Dan sluiten we daar hun bordeel en kunnen zij hun business op een andere plek voortzetten. Daar blijken velen belangstelling voor te hebben, ze willen graag terugkomen in het gebied waar prostitutie is toegestaan. Het lastige is dat wij moeten bedenken wat die panden stuk voor stuk waard zijn en op welke prijs we uiteindelijk uitkomen.” De Graaf vult aan: “En zowel de politiek als de media kijken mee of het wel eerlijk gebeurt. We liggen onder een vergrootglas.”

“Het project is niet gericht tegen prostitutie of coffeeshops, maar tegen criminaliteit en die kun je ook aantreffen in horecapanden, woningen of kantoren”

De gemeente probeert nu meer partners bij project 1012 te betrekken. Visscher: “Er zijn twee corporaties die gaan meedoen en Stadsherstel, dat ook monumenten opkoopt. Ook aan hen vragen we: investeer nou in het gebied, koop panden aan om te zorgen dat ze in bonafide handen komen.” De Graaf: “Bordelen en coffeeshops krijgen de meeste aandacht, maar vanaf 1997 heeft de gemeente panden

gekocht met allerlei functies. Het project is niet gericht tegen prostitutie of coffeeshops, maar tegen criminaliteit en die kun je ook aantreffen in horecapanen, woningen of kantoren. Een andere aanleiding voor aankoop kan zijn dat we horen dat criminelen een oogje op een pand hebben en we hen voor willen zijn. Of een pand is alleen erg verloederd en wij kopen het om uiteindelijk de buurt een betere uitstraling te kunnen geven.”

ECONOMISCHE CRISIS

Voor ‘1012’ is geen einddatum vastgesteld, maar naar verwachting gaat het project nog minstens tien jaar duren. Aankoop en onteigening verlopen volgens tijdrovende procedures. Dan zijn er nog een aantal vastgoedeigenaren in het gebied, zoals de Bijenkorf en Fortis Bank, die bereid zijn zelfstandig in hun eigendom te investeren. Het duurt jaren voordat de gemeente hun plannen heeft goedgekeurd en deze zijn uitgevoerd. Bovendien gooit de economische crisis roet in het eten. Eind mei luidde interim-burgemeester Asscher de noodklok over de Wallenaanpak, omdat hij bang is dat die gaat lijden onder de bezuinigingen. “Het project loopt goed, maar kost wel veel tijd en geld. Als het economisch blijft tegenzitten, wordt dat nog erger”, voorziet ook De Graaf. Visscher: “Toen we begonnen wilde iedereen – vastgoedontwikkelaars, maar ook particulieren en woningcorporaties – nog wel investeren. Nu stellen zij zich terughoudender op. In het begin konden onze partners ook altijd wel een lening krijgen, nu zeggen banken vrijwel meteen dat er gemeentegarantie moet bijkomen. Bij de aankoop van de Geerts-panden – die zonder prostitutie een waarde van zo’n tien miljoen hadden, maar door

de gemeente voor 25 miljoen zijn gekocht – was dat nog geen enkel probleem.” Hoe dan ook, het Van Traa-team gaat de komende jaren door om via de bestuurlijke aanpak de georganiseerde criminaliteit op alle terreinen te bestrijden. De besluiten over welke projecten het team oppakt en welke partijen eraan meedoen, worden genomen in de subdriehoek zware criminaliteit, bestaande uit het hoofd van het Van Traa-team, het hoofd van de Amsterdamse recherche en de officier van justitie die hoofd is van de afdeling Zware criminaliteit. “Mede dankzij deze opzet hebben wij ook speciale bevoegdheden om informatie uit te wisselen. Normaal gesproken zullen politie en justitie niet zo snel vertrouwelijke informatie met de gemeente delen, maar in onze projecten wel. Omdat ze die kennen, omdat ze ons kennen en omdat wij hebben bewezen dat we betrouwbaar zijn.” <<