Gemeente Amsterdam

Annotatie voor gesprekken inzake My Red Light, 4 september 2020
10:00 - 11:00 uur Rabobank (mede Rabo Foundation), Start Foundation, [redacted]
11.00 - 11.45 uur in bijzijn RvB/ RvT MRL

Aan: burgemeester Halsema
Van: [redacted] (OOV; 06-[redacted] (G&O; 06-[redacted] (DJZ)

Aanwezigen
[redacted] Startfoundation)
[redacted] MKB Rabobank Nederland)
[redacted] Rabobank Nederland); mede namens Rabo Foundation
[redacted] (OOV)/[redacted] (kabinet)/ evt: [redacted] (strategisch adviseur G&O)

Vanaf 11-11:45:
RvT MRL: [redacted]
RvB MRL: [redacted] (interim, vanuit RvT)

Agenda/ doel gesprek
gesprek met stakeholders zónder MRL: Overeenstemming bereiken over vervolg op korte termijn. Aansturen op scenario 1: zakelijk interim-bestuurder

gesprek met MRL en stakeholders: Welke oplossing stelt RvT MRL voor? (MRL is verzocht om concreet voorstel te doen). Uitkomst van gesprek stakeholders meegeven. Concrete afspraak voor vervolg maken.

Inhoud annotatie
1. Stand van zaken
2. Positie stakeholders
3. Juridische/financiële analyse contractuele verhoudingen gemeente/overige gesprekspartners
4. belangen gemeente
5. scenario's, met Voorstel te kiezen voor scenario 1.

1. Stand van zaken
- Directe aanleiding voor bespreking 4 september: forse huurschuld ad [redacted] voor [redacted] niet meer acceptabel, [redacted] heeft advocaat ingeschakeld. Aanhoudende problemen in bestuur/beheer: vanwege [redacted] is nieuwe bestuurder dh [redacted] meteen op non actief gesteld. Rabo, Start en [redacted] huidige situatie onhoudbaar en willen per omgaande een oplossing.
- Uit huidige stand van zaken/gebeurtenissen afgelopen periode concluderen [redacted], Start, Rabo dat dagelijkse leiding en uitvoering dagelijkse werkzaamheden onvoldoende zakelijk zijn c.q. onvoldoende resultaat boeken. Onder meer: RvB/RvT reageert niet tijdig/accuraat naar verhuurder [redacted] inzake de fors opgelopen huurachterstand; verloop/incidenten onder bestuursleden/beheerders: bestuurswisselingen in 2018/2019, ontslag [redacted] met bestuurder [redacted] 2019, ontslag nieuwe bestuurder/beheerder [redacted]

; onvoldoende initiatief: nog niet gestart met verhuur van ramen binnen pilot 'gordijnen dicht'.

- Rabo, Start en zien geen/onvoldoende uitzicht op verbetering onder huidige bestuur. Er lijkt een onherstelbaar gebrek aan vertrouwen te zijn in bestuur. Volgens hen worden de problemen onvoldoende erkend/ opgelost door MRL.
- Deel sekswerkers heeft vertrouwen opgezegd in bestuur MRL en dringen ook aan bij stakeholders/ gemeente op actie. Voormalige beheerders wil mogelijk naar raad (BIJ1) met hun klachten over MRL; willen 'zelf aan tafel als wordt beslist over MRL'.

2. Positie stakeholders

mede namens Stichting My Red Light (en formeel verhuurder pand MRL)
- wil opgelopen huurachterstand niet langer accepteren
- wil wél verder met de (maatschappelijke) opzet van project, maar geen vertrouwen in huidige bedrijfsvoering (en bestuur). Vindt situatie onacceptabel; is grootste voorstander van vervangen huidig RvT/RvB door een zakelijk interim-bestuurder.
- € geleend van Start Foundation ten behoeve van aankoop pand.

Start Foundation:
- lening van € aan Stichting Eigen Raam; terugbetaling is onderdeel van de huursom.
- lening van € aan (althans: Stichting Vastgoed MRL) voor aankoop pand.
- Start is formeel alleen betrokken via financiering
- Start staat oplopen betalingsachterstand tot op heden toe, maar wil nu stoppen met MRL want geen zicht op verbetering (*'Na rapport Dettmeijer is beslist om nog een jaar te verlengen om te zien of het verbetert; conclusie is nu dat het nog slechter is geworden'*). Start vindt nu het beste moment om te beslissen dat de pilot geen toekomst heeft, ook gezien Covidcrisis en financiele situatie.

Rabobank:
- lening van Rabo Foundation en Rabo NL ad € resp. € aan My Red Light.

3. Analyse huidige situatie juridisch (privaatrechtelijk)/ financieel

Voor beoordeling van huidige situatie MRL en positie van partijen zijn met name twee overeenkomsten relevant:

1. Huurovereenkomst tussen verhuurder stichting Vastgoed MRL hierna wordt als verhuurder genoemd, er vooralsnog vanuitgaande dat volledige zeggenschap heeft over deze stichting)
2. Raamovereenkomst tussen NV Stadsgoed, Stadsgoed Monumenten BV, en gemeente Amsterdam.

[redacted]

[redacted]

4. Belangen gemeente

Voor de te bepalen strategie zijn in elk geval navolgende factoren van belang:

- [redacted]
- einde pilot MRL: verwezenlijking maatschappelijke doelstellingen project MRL deels tot stilstand. Maar dat kan anders liggen als [redacted] de exploitatie met een andere ' goede' exploitant zou voortzetten. Dan blijven de verbeterde arbeidsomstandigheden in stand qua hoge kwaliteit werkplekken in verhouding tot rest Wallen/ gevoel van veiligheid sekswerkers.
In dat kader: uit concept monitor MRL (door Regioplan in opdracht gemeente, met adviescie gemeente, rabo, start) blijkt dat MRL tot nu toe slechts beperkt de doelstellingen heeft verwezenlijkt. Sekswerkers zijn wel positief over kwaliteit kamers/ vakantieregelingen/voelen zich veilig. Maar van inspraakmogelijkheden maken ze amper gebruik/ amper aanbod opleidingen voor sekswerkers door bestuurswisselingen/geldgebrek/ weinig animo bij sekswerkers.
- politiek-bestuurlijk: na rapport Dettmeijer is de situatie niet enorm verbeterd. Op enig moment zal de raad moeten worden geinformeerd over MRL (conform raadsbrief maart 2019 waarin is vermeld dat alle betrokkenen dus inclusief gemeente, gezamenlijk zullen beslissen of de verlengde pilot een succes is of niet). Start vindt Covid met financiele crisis MRL een goed moment om te stoppen; vindt mede daardoor goed uitlegbaar dat MRL niet meer levensvatbaar is. [redacted]
Indien nu nog een periode wordt doorgezet met zakelijk interimbestuurder (zie hierna scenario 1) kan eens te meer verantwoord dat iedereen zich volop heeft ingezet. En deze optie kan financieel voordeliger zijn voor gemeente.

5. Scenario's

Mede gelet op Raam- en Huurovereenkomst lijken momenteel de volgende scenario's mogelijk:

[1] [redacted]

1) Voortzetten huidige structuur + verbeterplan (bedrijfsmatig en bestuurlijk)
Hierbij blijft de bestaande huurovereenkomst in stand, blijft MRL huurder en tevens alle andere stakeholders in positie. Het project blijft doorlopen, er is (nu) geen sprake van 'niet-slagen'.
   a. Huurachterstand blijft bestaan, kan mogelijk worden ingelopen
   b. Stichting blijft bestaan, eventueel vervanging bestuur.
      Afspreken verbeterplan functioneren en financiën MRL/ mogelijk deels vervanging bestuur, aanstellen zakelijk interim-bestuurder
   c. Project(doelstelling) blijft (vooralsnog) overeind
   d. [redacted]
   e. Vergt tenminste medewerking van [redacted] en Rabo (als Start niet mee wil dan wellicht oplossing nodig voor restant lening).
   f. Gemeente blijft langer (politiek) betrokken bij project

Indien partijen deze optie 1 kiezen, zou kunnen worden afgesproken dat dit voor een periode van 1 á 2 jaar is; indien daarna blijkt dat dit geen soelaas biedt dan kan alsnog definitief toegewerkt naar einde project.

@Ambtelijk advies is scenario 1, zie hierna 'Voorstel'

2) Beëindigen huur door de verhuurder:
Dit kan alleen via ontbinding bij de rechter; de optie van opzegging door verhuurder is bewust niet als mogelijkheid opgenomen in huurovereenkomst. Het project eindigt, maar volgens de letter van de overeenkomst is er geen sprake van 'niet-slagen'.
   a. Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)
   b. Stichting MRL wordt logischerwijs ontbonden/opgeheven
   c. Geen mogelijkheid tot voortgang project
   d. [redacted]
   e. [redacted] blijft eigenaar. Prostitutiebestemming blijft op pand/ mogelijk komt er minder 'sociale' nieuwe exploitant/huurder.
   f. Gemeente niet langer (politiek) betrokken bij project zelf, maar mogelijk wel bij juridische procedures

3) Partijen concluderen gezamenlijk, dus **inclusief** MRL, dat het project nu is mislukt zoals bedoeld in de Raamovereenkomst/huurovereenkomst.
De Raamovereenkomst noemt dan drie mogelijke vervolgstappen: verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beëindiging erfpacht.
In deze situatie geldt:
   a. Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)
   b. Stichting MRL wordt ontbonden/opgeheven
   c. Geen mogelijkheid tot voortgang project; evt. doorstart door derden (als huurder)
   d. [redacted]
   e. [redacted] heeft keuze voor verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beeindigen erfpacht. Gemeente kan opvolgende huurder/koper voordragen. Bij herontwikkeling vervalt bestemming prostitutie.

NB [redacted]

f. Gemeente is niet langer (politiek) betrokken bij het project zelf, maar wel bij vervolgstap

Voorstel

De meest voor de hand liggende oplossingsrichting is: tijdelijke periode xxx inzetten op scenario 1, waarbij

- dagelijkse exploitatie in elk geval voor een periode xxx sterk verzakelijkt.

Optie kan zijn de exploitatie tijdelijk te beleggen bij een externe, ervaren exploitant met goede staat van dienst, of zware adviesrol van die exploitant aan huidige organisatie. Waarbij uitgangspunten van MRL (o.a. zelfstandig onafhankelijk kunnen werken door sekswerkers) uiteraard volledig moeten worden gerespecteerd. *@BM Indien u dat wenselijk vindt: gemeente kan toezeggen zich in te spannen een exploitant aan te dragen (wellicht exploitant [redacted])*

- Huidige bestuur maakt tijdelijk 'pas op de plaats'

Voor periode xxx bindende (proces)afspraken maken door stakeholders met bestuur MRL om te komen tot een bedrijfsmatig en bestuurlijk verbeterplan. Komst van zakelijk interim-bestuurder/ beheerder. In de tussentijd mag huidige bestuur in elk geval geen (onomkeerbare) beslissingen nemen, anders dan voor het tijdelijk door-functioneren strikt noodzakelijk is.
NB De grote vraag is wie interim-bestuurder moet worden. [redacted] vindt dat Start/Rabo een interim-bestuurder kunnen leveren.
@BM Gemeente kan toezeggen zich in te spannen om een interim-bestuurder aan te dragen. Eventueel kan gemeente ook nog aanbieden een trekkersrol qua proces interimbestuurder/beheerder te nemen, maar dat kent een afbreukrisico/tijdsintensief/(te) grote rol voor gemeente.

Met opmerkingen [redacted] 1]: @[redacted], zoals we al bespraken hebben we zelf geen concreet lijstje van opties kunnen verzinnen. Wellicht heeft BM nog een idee..

Indien partijen scenario 1 accepteren maar na periode xxx blijkt dat scenario 1 onvoldoende werkt, dan komt men alsnog uit bij scenario 3: einde MRL. Optie daarbij kan nog zijn een doorstart met de interim-/adviserende exploitant. [redacted]

Mochten stakeholders nu niet akkoord gaan met scenario 1 dan resteren scenario's 2 en 3:

1. [redacted]

OF

2. [redacted]

Gespreksstrategie

- In het gesprek aansturen op scenario 1: tijdelijke periode met verbetertraject;
- [redacted]

[redacted]

- benadrukken dat gemeente bereid blijft om [redacted] en MRL te faciliteren in hun pogingen om het project weer succesvol te laten zijn, maar geen mogelijkheid ziet om de rollen en verantwoordelijkheden van deze partijen over te nemen.

NB Covid-19 kan de dynamiek van het vervolgproces totaal verstoren in het geval er verdere beperkingen op sekswerk/verbod op sekswerken/ beperking toegankelijkheid Wallen wordt afgekondigd.

BIJLAGE Nadere Toelichting huur- en raamovereenkomst:

Met opmerkingen [redacted]2]: Bijlage lijkt me niet nodig; het voorgaande biedt al genoeg informatie

Indien MRL besluit te stoppen en de huurovereenkomst wordt opgezegd, kan dat contractuele gevolgen hebben voor de gemeente. Relevant zijn dan twee overeenkomsten:

Huurovereenkomst MRL

Er zijn twee opties voor een opzegging van de huurovereenkomst door huurder:

*Art 3.3.tussentijds opzeggen door huurder en verhuurder tezamen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, waarbij beide partijen moeten constateren dat project mislukt is. (Project Eigen Raam is volgens art 3.3. naar de mening van partijen (huurder en verhuurder) mislukt als 'binnen 10 jaar de doelstellingen van het project' niet zijn behaald. Bij de beoordeling of de doelstellingen wordt betrokken of er meer dan drie maanden huurachterstand is en/of niet handelen conform wet- en regelgeving en/of niet handelen volgens de statutaire doelstelling van de stichting)

*Art 3.5 er kan ook eenzijdig door de huurder worden opgezegd met termijn van zes maanden, indien de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Raam heeft besloten dat project is mislukt.

Raamovereenkomst

[redacted]

[redacted]

In de raamovereenkomst is een gemaximeerd bedrag aan tegemoetkoming door de gemeente van €3.3. mln opgenomen. Daarvan resteert nog circa €1.56 mln aan maximale tegemoetkoming aan de huidige eigenaar [redacted] bij de bovengenoemde opties.