50

Directie

Gemeente Amsterdam
Commissie AZF BM

Commissie AZF BM

Datum Commissie

29 januari 2015

Onderwerp

Project Eigen Raam

Hoofdpunten

Tijdens dit overleg wilt u weten of de Commissie AZ de opzet van het project steunt. De hoofdlijnen zijn:

- dat de gemeente pandeigenaar wordt van 5 panden die thans in eigendom zijn van de NV Stadsgoed
- dat er een exploiterende stichting wordt opgericht door HVO-Querido met een stevige raad van toezicht. De opgerichte exploitatiestichting ondersteunt vervolgens de in het bedrijf werkzame sekswerkers bij het ontwikkelen van de vaardigheden om het bedrijf gezamenlijk en zelfstandig te kunnen runnen, hetgeen betekent dat er sprake is van een tijdelijke rol van HVO-Querido. Nog een uitgangspunt is dat de exploitatie subsidieloos plaatsvindt.

HVO-Querido aanwezig

[redacted] van HVO-Querido, is uitgenodigd om aanwezig te zijn tijdens de bespreking met de Commissie.

Presentatie

[redacted] en [redacted] kunnen de presentatie te geven over Project Eigen Raam. De raadsleden hebben deze presentatie vooraf ontvangen.

Risicobeheersing

- Op 13 november heeft u tijdens een ambtwoninggesprek raadsleden geïnformeerd en in een brainstorm ideeën en eerste reacties van hen ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in een **risicotabel**, waaraan op uw verzoek de beheermaatregelen zijn toegevoegd. De raadsleden hebben deze tabel bij de stukken voor deze vergadering ontvangen.
- Naast de door de raad geïdentificeerde risico's zijn ambtelijk nog andere risico's geïnventariseerd. Deze staan vermeld in deze annotatie bij de achtergrond informatie.
- U kunt desgewenst aangeven dat in het haalbaarheidsonderzoek nog een risico-inventarisatie plaatsvindt met externen.

Besluitvorming haalbaarheidsonderzoek, kredietaanvraag

U kunt aangeven dat het College van B&W op 3 februari een besluit neemt over het starten met het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek. Omdat dit besluit openbaar is, start op deze datum ook de externe communicatie over het project Eigen Raam.

[redacted]

Achtergrondinformatie

In de **raadsvergadering** van **4 juli 2013** is **motie 607** (Van Doornick, Moorman, Roodink) aangenomen, waarin het College van B&W wordt verzocht mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van een coöperatie (of andere rechtsvorm) van zelfstandige sekswerkers die gezamenlijk een pand beheren en hun eigen bedrijfsvoering, werktijden, prijzen en werkvormen bepalen binnen de regels van de APV. Het **College van B&W** is gestart met de uitwerking van deze motie in samenwerking met de belangenorganisatie voor sekswerkers met als oogmerk het realiseren van een alternatieve exploitatievorm waar geen ruimte is voor misstanden en waar de empowerment van sekswerkers voorop staat. Helaas liepen deze uitwerkingen vast op het gebrek aan een concrete locatie voor een dergelijk initiatief, in combinatie met een gebrek aan voldoende ontwikkeld ondernemerschap bij betrokken sekswerkers. In **november 2013** ontstond een unieke kans door het beschikbaar komen van de panden die thans in het bezit zijn van NV Stadsgoed. Op **13 november** heeft u tijdens een ambtswoninggesprek raadsleden geïnformeerd en in een korte brainstorm ideeën van hen ontvangen.

Haalbaarheidsonderzoek
B&W 3 februari
Wethouders Kock, Litjens, van der Burg zijn akkoord met de concept-voordracht.

Kredietaanvraag

B&W	10 feb
Cie AZ	19 feb (eventueel gecombineerde behandeling met andere Cie's)
Gemeenteraad	11 mrt
(na akkoord gemeenteraad)	
Koopakte	12 mrt
Start verbouwing	13 mrt
Oplevering	13 juni
Open	3 juli

De planning over de kredietaanvraag gaat uit van:
- Kredietaanvraag op basis van globale bedragen (nog niet gevalideerd door taxaties, offertes en externe kostentoets)
- Aanname dat geïnventariseerde risico's beheersbaar zijn (duidelijkheid daarover is er per eind maart)
- De aanname dat de beoogde aannemer daadwerkelijk per half maart of begin april daadwerkelijk kan starten
- De aanname dat extra risico-analyse/tegenspraaksessie (na 3 feb) direct kan worden uitgevoerd en geen nieuwe onbeheersbare risico's oplevert
- De vergunningaanvraag voor exploitatie door HVO-Q op tijd gereed is.

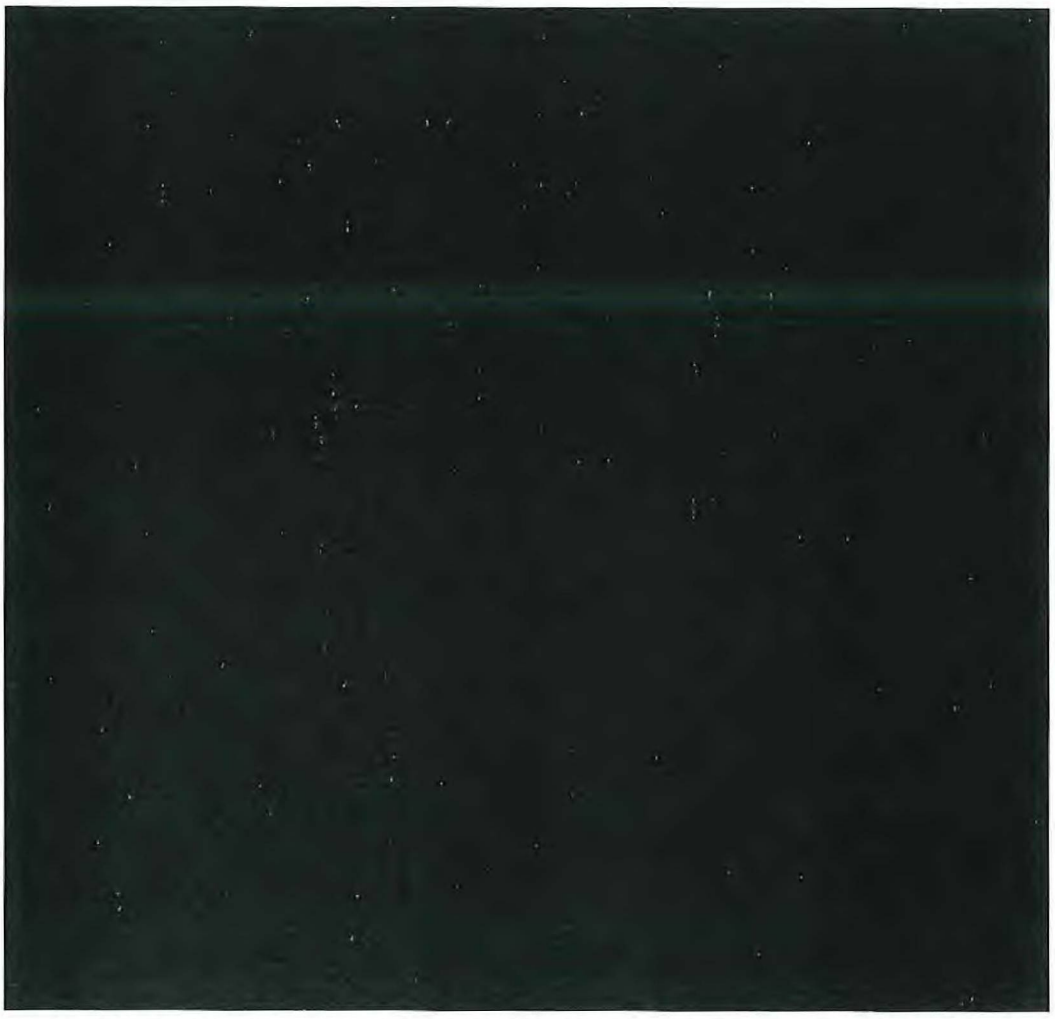
[redacted]

De panden

Adres	Aantal werkplekken

Oudezijds Achterburgwal 27	4
Oudezijds Achterburgwal 121	2
Boomsteeg 1	2
Oudezijds Achterburgwal 17	3
Oudezijds Achterburgwal 19/ Boomsteeg 4+6	8
totaal	**19**

Voornaamste risico's en beheersmaatregelen.
Hieronder staan de voornaamste geïdentificeerde risico's die beheerst moeten worden. De risico's rond vastgoed en financiën zijn 13 november niet benoemd door de raadsleden De beheersmaatregelen ten aanzien van financiën worden tijdens de looptijd van de bestuurlijk besluitvorming rond de kredietaanvraag uitgevoerd.



- Het risico op staatssteun bij de voorgenomen verhuur van de uitruilpanden ligt in de vraag of de voorgenomen huur van [redacted] per jaar marktconform is of niet. In geval van een niet marktconforme huur kan worden betoogd dat het genoten voordeel uiteindelijk toevalt aan de huurders van de raambordelen, te weten de individuele sekswerkers, waardoor het voordeel

per sekswerker waarschijnlijk onder de 'de minimis'-vrijstelling valt. Als er geen sprake is van staatsteun dan zijn wel de markt en overheidregels uit de Mededingingswet van toepassing op de verhuur. Dit betekent dat de gemeente verplicht om de integrale kosten die gemoeid zijn met de verhuur van het vastgoed in kwestie door te berekenen in de huurprijs. Of dat in dit geval aan de orde is, dient nader te worden vastgesteld door OGA.
Beheersmaatregel: De marktconformiteit van de huur dient te worden geverifieerd door middel van één of meer onafhankelijke taxatie(s). In geval van een niet marktconforme huur moet worden onderzocht of het voordeel uiteindelijk toekomt aan de individuele sekswerkers (die gelden als ondernemers in de zin van het staatssteunrecht) om onder de 'de minimis'-vrijstelling te vallen. In geval van een marktconforme huur moet worden vastgesteld dat de integrale kosten worden doorberekend in de huurprijs.



- De exploitatie mislukt: De nieuwe exploitatievorm betreft een pilot. Wanneer om welke reden dan ook de pilot mislukt, dienen de panden verkocht te worden
Beheersmaatregel: Het inrichten van een afdoende risicovoorziening.

Zorg

- Het lukt de exploitatiestichting niet om de doelen van het project te bereiken o.a. door onvoldoende draagvlak bij sekswerkers en tegenwerking uit de buurt. Dit zou kunnen afstralen op andere activiteiten van HVO-Querido.
Beheersmaatregel:
  - HVO-Querido brengt de exploitatie onder in een aparte stichting, los van de andere activiteiten: HVO-Querido hecht eraan om dit initiatief gescheiden te houden van de al bestaande dienstverlening voor sekswerkers (zoals activiteiten in P&G292, ACM) en de overige activiteiten van HVO-Querido, bijvoorbeeld maatschappelijk opvang.
  - De kans op voldoende draagvlak wordt groter als er snel, helder en transparant gecommuniceerd kan worden met belanghebbenden, zoals sekswerkers, omwonenden en exploitanten.
  - Een transparante, wetenschappelijke en onafhankelijke monitoring van het project kan inzicht opleveren in de oorzaken en bijdragen aan de "lessons learned".

Openbare orde en veiligheid

- De kans bestaat dat uit een (strafrechtelijk) onderzoek blijkt dat een

slachtoffer mensenhandel werkzaam is (geweest) in het bedrijf of dat er andere misstanden geconstateerd worden. Dit risico is nooit helemaal te voorkomen en het effect ervan is groot. Immers: ondanks alle waarborgen blijkt mensenhandel niet te voorkomen.
Beheersmaatregel: de exploiterende stichting beschikt over veel expertise in voorkomen en signaleren van mensenhandel en zorgt voor een bedrijfsbeleid dat hieraan optimaal bijdraagt. Een transparante, wetenschappelijke en onafhankelijke monitoring van het project kan inzicht opleveren in de oorzaken en bijdragen aan de "lessons learned".

Algemene zaken

- De combinatie van de rollen: eigenaar/verhuurder van het onroerend goed, exploitant (de vergunninghouder), toezichthouder op de vergunning en handhaver door de gemeente is ongewenst. De integriteits- en governancerisico's zijn daarvoor te groot en de beeldvorming dat "de slager zijn eigen vlees keurt" (belangenverstrengeling) is onvermijdelijk.
  - De gemeente is altijd verantwoordelijk voor het beoordelen van vergunningaanvragen, toezicht en handhaving.
  - Het is noodzakelijk om de rol van exploitant buiten de gemeente te beleggen.
- Beheersmaatregel:
  - De gemeente laat de opzet van een exploitatiestichting over aan een betrouwbare partij en neemt zelf geen zitting in de organen van de stichting.
  - De exploiterende partij zorgt voor een sterke Raad van Toezicht.
  - De gemeente neemt de panden alleen in eigendom, als er geen betrouwbare andere partij bereid is om de panden aan te kopen en de panden aan de exploiterende partij te verhuren
  - Periodieke audit door Bureau Integriteit op de scheiding van de rollen binnen de gemeente

Eerstvolgende bespreekmoment met commissie/ raad

Svp data vermelden

- 19 februari Commissie AZ: kredietaanvraag voor de rendabele aankoop van de panden voor project Eigen Raam
- 11 maart Gemeenteraad: kredietaanvraag voor de rendabele aankoop van de panden voor project Eigen Raam

Behandelend ambtenaar

Naam: [redacted] toestelnummer: [redacted]