Gemeente Amsterdam

Annotatie voor gesprek over My Red Light, 4 september 2020
10:00 - 11:00 uur (met Rabo, Start, [redacted]
11.00 - 11.45 uur (in bijzijn Stichting MRL)

Met opmerkingen [redacted] 1]: Dit is een beetje verwarrend omdat Stichting Vastgoed MRL [redacted] is en Stichting Eigen Raam MRL

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

Aanwezigen
[redacted] Startfoundation

[redacted] van Rabobank Nederland
[redacted] MKB, Rabobank Amsterdam

[redacted]:

[redacted]: bestuurder My Red Light

Agendavoorstel
PM
o.a. doel van het gesprek
twee delen (eerst zonder MRL)

Laatste ontwikkelingen
Gemeente is gebeld door interim bestuurder voor tijdelijk (2 mnd) interim beheerder
Check [redacted] op noodzaak op aanvullingen

Analyse huidige situatie
Privaatrechtelijk
Voor een goede beoordeling van de huidige situatie van het project My Red Light, en van de positie van partijen daarin in het bijzonder, zijn met name twee overeenkomsten relevant, nl.:

1. Huurovereenkomst tussen verhuurder stichting Vastgoed MRL en voor huurder Stichting Eigen Raam (Stichting Vastgoed MRL [redacted] hierna wordt telkens als verhuurder [redacted] genoemd, er vooralsnog vanuitgaande dat [redacted] volledige zeggenschap heeft over deze stichting)
2. Raamovereenkomst tussen NV Stadsgoed, Stadsgoed Monumenten BV, [redacted] en gemeente Amsterdam.

1

In de Raamovereenkomst zijn verschillende formele stadia gedefinieerd voor het project, waarbij reeds werd voorzien dat het project mogelijk zou mislukken ('niet-slagen'). In dat geval kan door de eigenaar van het vastgoed ( ) contractueel aanspraak worden gemaakt op een financiële 'Tegemoetkoming' van gemeente.

[redacted]

Inhoudelijk/zakelijk
Op basis van de huidige stand van zaken en de gebeurtenissen in de afgelopen periode kan geconcludeerd worden dat de dagelijkse leiding en de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden onvoldoende zakelijk zijn. Ook kan worden geconcludeerd dat er geen of in ieder geval onvoldoende uitzicht is op verbetering hiervan. Mede daardoor is er bij de betrokken stakeholders een (onherstelbaar?) gebrek aan vertrouwen ontstaan in het functioneren van (het bestuur van) de stichting. Naar de mening van de stakeholders heeft het bestuur onvoldoende blijk gegeven de problemen te erkennen, dan wel in staat gebleken deze effectief te kunnen oplossen.

Positie stakeholders

[redacted]:
Staat oplopen huurachterstand tot op heden toe, maar niet langer meer. Wil verder met de opzet van het project, maar heeft geen vertrouwen in huidige bedrijfsvoering (en bestuur). Vindt de situatie nu onacceptabel.
€ geleend van Start Foundation

Stichting My Red Light:
[redacted] en formeel de verhuurder van het vastgoed.

Start Foundation:
Is mede-financier van My Red Light, heeft € [redacted] uitgeleend. Terugbetaling hiervan is onderdeel van de huursom. Staat oplopen betalingsachterstand tot op heden toe, maar wil nu liever stoppen met het Project, want heeft geen zicht op verbetering. Enige betrokkenheid in het project is de eerder verstrekte financiering. Ziet de huidige Corona-crisis als goede reden/verantwoording voor beëindiging van het project.

Daarnaast heeft Start Foundation € [redacted] aan [redacted] (althans Stichting Vastgoed My Red Light) uitgeleend voor de aankoop van het onroerend goed.

Rabobank:
[redacted]

Rabobank foundation en Rabobank (Amsterdam) hebben voorts respectievelijk € [redacted] en € [redacted] uitgeleend aan My Red Light.

Met opmerkingen [redacted] 2]: Overeenkomst heb ik niet gevonden, afgeleid uit overeenkomst Stichting Eigen Raam en Start

Met opmerkingen [redacted] 3]: [redacted] past dit aan, op inhoudelijke doelstellingen, weging en feit dat doorgaan langer politieke betrokkenheid geeft

Mogelijke scenario's
Er zijn meerdere oplossingen mogelijk om de huidige situatie het hoofd te bieden. De mogelijke scenario's variëren van het maken van afspraken over een verbetertraject tot het volledig beëindigen van het project. Daarbij is van belang te onderkennen dat beëindiging van het project ('niet-slagen') financiële consequenties zal hebben voor de gemeente. Ook kunnen in dat geval de inhoudelijke doelstellingen van de gemeente bij dit project niet langer worden gerealiseerd.

Op basis van de raam- en huurovereenkomst zijn de volgende scenario's mogelijk:

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. Af te spreken verbeterplan functioneren/financiën MRL
   c. Project(doelstelling) blijft (vooralsnog) overeind
   d. [redacted]
   e. Vergt tenminste medewerking van [redacted] en Rabo. Als Start Foundation niet mee wil, dan wellicht oplossing noodzakelijk voor restant lening.
   f. Gemeente blijft langer (politiek) betrokken bij project

Een variant op dit scenario is om bij de voortzetting van de huidige structuur tevens inzetten op:

- Het realiseren van een sterke verzakelijking/bedrijfsmatige verbetering van de exploitatie van het gebouw en de dagelijkse leiding
- Het herstellen van vertrouwen in het bestuur door een tijdelijke pas op de plaats, opgevolgd door een inhoudelijke versterking, dan wel vervanging van het huidige bestuur

2) Opzegging huur door verhuurder. Kan alleen via de rechter (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 gehandhaafd. Mogelijk ongewenste toekomstige exploitant/huurder.
   f. Gemeente is niet langer (politiek) betrokken bij project zelf, maar mogelijk wel bij juridische procedures

3) Partijen concluderen gezamenlijk (incl. MRL) dat het project is mislukt. In de Raamovereenkomst zijn daarvoor 3 vervolgstappen benoemd, nl.: verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beëindiging erfpacht
   a. Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)
   b. Stichting MRL wordt ontbonden/opgeheven
   c. Geen mogelijkheid tot voortgang project, eventueel doorstart door derden (als huurder)
   d. [redacted]
   e. [redacted] kan kiezen voor verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling of beëindiging erfpacht. Gemeente kan opvolgende huurder/koper voordragen. Bij herontwikkeling vervalt bestemming prostitutie. [redacted]
   f. Gemeente is niet langer (politiek) betrokken bij het project zelf, maar wel bij vervolgstap

Voorstel

De meest voor de hand liggende oplossingsrichting in de huidige situatie is een scenario/oplossingsrichting, waarbij:

- Een sterke verzakelijking/bedrijfsmatige verbetering kan worden gerealiseerd van de exploitatie van het gebouw en de dagelijkse leiding
- Het vertrouwen in het bestuur kan worden hersteld door een tijdelijke pas op de plaats, opgevolgd door een inhoudelijke versterking, dan wel vervanging van het huidige bestuur

Concreet betekent dit dat voor een tijdelijke periode wordt ingezet op (een variant op) scenario 1, waarbij de dagelijkse exploitatie van het gebouw sterk wordt verzakelijkt, bijvoorbeeld door deze tijdelijk te beleggen bij een externe, ervaren exploitant met een goede staat van dienst (zoals de heer [redacted]), dan wel dat deze een zware adviesrol verkrijgt aan de huidige organisatie. Daarbij dienen de uitgangspunten van de huidige stichting (o.a. zelfstandig en onafhankelijk kunnen werken van sekswerkers) uiteraard volledig te worden gerespecteerd. Indien u dat wenselijk vindt kan de gemeente toezeggen zich in te spannen een partij voor te dragen die een dergelijke rol tijdelijk zou kunnen vervullen.

Daarnaast maakt het huidige bestuur tijdelijk 'pas op de plaats', hetgeen inhoudt dat er voor een nader af te spreken periode bindende (proces)afspraken worden gemaakt (door de stakeholders met het bestuur van MRL) om te komen tot een bedrijfsmatig en bestuurlijk verbeterplan. Tot het moment van gezamenlijk door de stakeholders vaststellen en implementeren van dit verbeterplan worden geen (onomkeerbare) beslissingen genomen door het huidige bestuur, anders dan voor het tijdelijk door-functioneren strikt noodzakelijk is.

Heikel punt hierbij is de vraag wie er interim bestuurder moet worden? Gemeente zou kunnen aanbieden om qua proces hierin een trekkersrol te nemen, zowel voor de interim beheerder als de vervangende bestuurders. Dit heeft uiteraard wel een afbreukrisico. Niet slagen hiervan zal alsnog moeten leiden tot het volgen van scenario 3.

Indien ondanks deze inspanningen op termijn toch in gezamenlijkheid moet worden vastgesteld dat het project is mislukt ('niet-slagen') dan is een doorstart met de nieuw aangestelde exploitant wellicht een optie. [redacted]

Let op: Covid-19 kan de dynamiek van het vervolgproces totaal verstoren in het geval er beperkingen/verbod op sekswerken wordt afgekondigd.

Mochten de betrokken stakeholders niet akkoord willen gaan met bovenstaand voorstel, dan resteren er feitelijk twee opties:

1. [redacted]
2. [redacted]

Voorgesteld wordt om:

- Gedurende het gesprek blijvend in te zetten op het inroepen van een tijdelijke periode met verbetertraject (bovengenoemd voorstel, variant op scenario 1).
- [redacted]
- Te benadrukken dat de gemeente bereid zal blijven om zowel [redacted] als MRL te faciliteren in hun pogingen om het project weer succesvol te laten zijn, maar geen mogelijkheid te zien om de rollen en verantwoordelijkheden van deze partijen over te nemen.

Check [redacted] wat is de argumentatie/belang voor de partijen mee te krijgen in het voorstel

*** Toelichting huur- en raamovereenkomst:**

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 ~~, en daarvan is sprake bijvoorbeeld bij~~ 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]

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

Met opmerkingen [P4]: Check bij [redacted] /OOV