Gemeente Amsterdam

Scenario's My Red Light

Aan: stakeholders MRL (Rabo+ RaboFoundation, Start, [redacted])
Van: [redacted]
Datum: 12 november 2020

Op 4 september 2020 is in het overleg tussen de stakeholders, My Red Light en de burgemeester de huidige situatie van My Red Light besproken. Tijdens dit overleg is geconstateerd dat er twee relevante scenario's zijn voor de toekomst van My Red Light. Afgesproken is dat voor deze scenario's nader in beeld wordt gebracht wat de financiële en juridische positie van partijen is.

Meer specifiek betreft dit de volgende elementen:

- Onderbouwde prognose omzet, met complete schuldenpositie MRL
- Duidelijkheid over financiële risico's
- Positie van alle stakeholders (financieel, wensen, en vanuit Rabo: duidelijkheid over onderdeel compliance/ governance)
- MRL: onderbouwd plan voor zakelijke en bestuurlijke continuïteit (inclusief beheerders)
- Formeel juridische positie bestuur MRL [redacted]

Deze inventarisatie zal worden gedaan door de gemeente met input van de stakeholders en MRL.

De in het overleg van 4 september benoemde scenario's zijn:
Scenario A: Voortzetten huidige structuur, i.c.m. verbeterpakket
Scenario B: Gecontroleerde afbouw met definitieve beëindiging exploitatie door Stichting Eigen Raam per 1/1/2021

Scenario A
Voor scenario A) heeft de Raad van Toezicht een concreet voorstel gedaan op 30 oktober. Dit voorstel is als bijlage toegevoegd.
Het voorstel is dat men gedurende komende 3 maanden met twee (inmiddels ook aangestelde) nieuwe interim-bestuurders doorgaat. Zij hebben als prioriteit het terug winnen van vertrouwen bij alle stakeholders. Vervolgens zal binnen een periode van 3 maanden een selectieproces plaatsvinden naar nieuwe bestuurders, waarbij de Adviesraad van sekswerkers uitdrukkelijk betrokken zal worden.
Voor wat betreft de RvT-leden luidt hun voorstel om op langere termijn de samenstelling en de governance te bezien. Het RvT-lid [redacted] wordt op middellange termijn in ieder geval vervangen. RvT-lid [redacted] is al uitgestapt.
Zakelijk/ financieel geeft men aan zo goed mogelijk aan de compliance-eisen te willen voldoen. De RvT verwacht een positieve exploitatie te realiseren (mits er geen nieuwe

lockdown-maatregelen komen), waarmee op korte termijn (begin 2021) de schuldeisers kunnen worden afgelost.
Belangrijk knelpunt: [redacted] en Start hebben geen enkel vertrouwen in huidige RvT, en MRL-sekswerkers blijven zich tot nu toe keren tegen de RvT (al zal dit mogelijk afnemen als zij wel blij zijn met de nieuwe bestuurders en de RvT echt weer op afstand gaat).

Scenario B
Voor Scenario B bestaat een breed scala aan mogelijke uitwerkingen. De benoemde 'definitieve beëindiging' kan in vele gedaantes vorm krijgen, waarbij de rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen sterk uiteenlopen. Meer in detail zijn de volgende uitwerkingen denkbaar:

- Voortzetten huurovereenkomst met MRL, maar stakeholders ([redacted] en Start en Rabo) nemen positie in RvT
  De huidige structuur met de stichting als huurder van [redacted] blijft gehandhaafd. Maar anders dan in het voorstel van MRL zelf, wordt ook de RvT gewijzigd: de stakeholders krijgen directe invloed op de stichting doordat (een of meerdere) stakeholders zitting nemen in de RvT of RvT leden voordragen, en daarmee ook (mede) bepalend zijn voor de benoeming van bestuursleden (RvB). Sekswerkers zullen dit vertrek huidige RvT mogelijk waarderen. De pilot MRL eindigt dus niet.
- Doorstart door alleen [redacted], met behoud van de Stichting als huurder
  De huidige structuur met de stichting als huurder van [redacted] blijft gehandhaafd. [redacted] krijgt directe invloed op de stichting door zitting te nemen in de RvT en daarmee ook bepalend te zijn voor de benoeming van bestuursleden. Start en Rabo zijn alleen nog in beeld totdat de leningen (aan de stichting) zijn afgelost. Sekswerkers zullen dit vertrek huidige RvT mogelijk waarderen. De pilot MRL eindigt dus niet. [redacted]: we gaan er niet zelf in zitten maar wil wel invloed op RvT en RvB. Het gaat er om hoe het zich ontwikkelt, als wanbeleid financieel zou zijn wil rabo en gemeente etc er ook niet bij betrokken zijn. I wil nog een keer met start praten of zij wat expertise willen leveren. Als we nu de stekker er uit trekken dan komt er nooit meer een nieuwe kans en dat is zonde van de tijd en energie tot nu toe.
- Beëindiging van de huurovereenkomst met MRL, behoud van prostitutiefunctie
  De huurovereenkomst met de stichting wordt beëindigd. Start en Rabo zijn alleen nog in beeld als schuldeiser van de stichting totdat de leningen aan de stichting zijn afgelost. [redacted] blijft eigenaar en handhaaft de prostitutiefunctie, waarvoor een nieuwe huurder en tevens exploitant wordt gezocht. Daarmee verdwijnt Stichting Eigen Raam als 'niet op winstmaximalisatie gerichte huurder met maatschappelijke ambities'. Kleine kans (afhankelijk van mogelijkheden die [redacted] daartoe ziet in aantrekken nieuwe huurder) dat nieuwe exploitant zich ook zal inzetten voor 'emancipatie sekswerkers' door bijv. een deel van de inkomsten aan te wenden ten behoeve (van educatie) van de sekswerkers etc. De pilot MRL eindigt in deze variant.
- Verkoop vastgoed door [redacted]
  De huidige huurovereenkomst met MRL wordt beëindigd en [redacted] verkoopt het vastgoed (erfpachtrecht) aan een derde, waarbij de privaatrechtelijke en

Met opmaak: Lettertype: 11,5 pt, Tekstkleur: Aangepaste kleur (RGB(33;33;33))

publiekrechtelijke bestemming, te weten 'prostitutie' blijft gehandhaafd. De pilot MRL eindigt in deze variant.

- Herontwikkeling tot andere bestemming
  De huidige huurovereenkomst met MRL wordt beëindigd. [redacted] en gemeente besluiten gezamenlijk dat een herontwikkeling naar een andere bestemming wenselijk is. [redacted] her-ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De pilot MRL eindigt in deze variant.

Scenario's	financiers			Eigenaar	Huurder				Exploitant/bestemming	
	Hypotheekhouder	Programmafinanciering		[redacted]		Stichting Eigen Raam		Nieuwe partij	Prostitutie	andere bestemming
	Rabobank	Start Foundation	Rabobank		als huurder	Huidige RvT	Huidig Bestuur		sexwerkers	
1 Voorstel RvT MRL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	×
2 Stakeholders nemen roer over	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	✓	×
3 Doorstart door alleen [redacted]	✓	×	×	✓	✓	×	×	×	✓	×
4 Beeindiging huurovereenkomst	✓	×	×	✓	×	×	×	✓	×	×
5 Verkoop vastgoed	×	×	×	×	×	×	×	✓	×	×
6 Herontwikkeling	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓

Toelichting bij schema: De mogelijke scenario's, zoals hierboven beschreven, zijn schematisch weergegeven in de tabel, waarbij de betrokkenheid van de verschillende type stakeholders is benoemd. Voor Stichting Eigen Raam is aanvullend nog onderscheid gemaakt tussen de rol van bestuur, de RvT en MRL als huurder.
In de tabel geeft een groen 'vinkje' aan dat de rol/betrokkenheid van de betreffende stakeholder grotendeels gelijk blijft als (of zelfs sterker wordt dan) in de huidige situatie. Een rood 'kruisje' geeft aan dat de betreffende stakeholder bij het voorliggende scenario geen (gelijke) rol heeft.
De gemeente staat niet in dit schema, omdat ze geen formele contractspartij is richting MRL; wel is er een bestuurlijk-politieke betrokkenheid/rol en een procesrol.

Keuzes

Het spreekt voor zich dat de keuze binnen deze mogelijke varianten bepalend is voor de uiteindelijke gevolgen, zowel financieel als juridisch, voor de verschillende stakeholders. En niet in de laatste plaats ook voor de positie van de sekswerkers zelf waarvan een vrij groot aantal heeft aangegeven (tijdens de Monitor MRL uitgevoerd door Regioplan in opdracht gemeente) dat zij wel tevreden zijn over werken bij MRL, en een klein aantal sekswerkers (het is onbekend welk deel van de totale groep sekswerkers zij vertegenwoordigen) via gesprekken/ brieven heeft aangegeven het belangrijkste te vinden dat de RvT en RvB vertrekt (RvB is al vervangen inmiddels).

Voor elk van deze uitwerkingen kan inzichtelijk worden gemaakt wat precies de financiële en juridische consequenties zijn. Daarvoor is het zinvol om eerst beter zicht te krijgen op de fundamentele verschillen tussen de bovengenoemde varianten en de positie die de

individuele stakeholders daarin hebben/willen nemen. De meest fundamentele keuzes zijn:

1. Blijven de huidige juridische verhoudingen tussen huurder en verhuurder ongewijzigd? Als in: [redacted] verhuurt aan Stichting Eigen Raam, en [redacted] heeft geen positie in RvT Stichting Eigen Raam
2. Blijft het huidige gebruik/bestemming, nl. prostitutie, behouden?
3. Blijven de huidige financieringsfaciliteiten (hypothecaire lening en/of programmafinanciering) bestaan volgens de huidige aflossingsschema's?
4. Blijft [redacted] de eigenaar van het vastgoed?

Voor het maken van keuzes hierin zijn niet alleen argumenten te vinden in de financiële en juridische positie van partijen, maar ook meer inhoudelijke argumenten:

5. Hoe zwaar weegt bijvoorbeeld het belang van de sekswerkers te kunnen blijven huren bij exploitant Stichting MRL? Zie Monitor MRL: tevredenheid bij sekswerkers MRL zag met name op kwaliteit kamers en goede verhuurvoorwaarden en de persoonlijke aandacht vanuit inmiddels ontslagen teamleiders. Dit zou op zich ook kunnen gerealiseerd door een andere exploitant. Verschil is dat MRL als doelstelling heeft niet winst te maken maar te werken aan positie sekswerker; als MRL financieel en bestuurlijk in rustig vaarwater komt dan zou MRL kunnen werken aan realiseren van die doelstellingen (geen zelfbeheer sekswerkers maar wel educatie, zelfstandigheid, betrokkenheid)
6. Wat is de toekomst lange termijn voor raamprostitutie binnenstad
7. Zijn er reële alternatieven voor het gebruik van het gebouw? (meest winstgevende functies zijn van oudsher de toeristische functies, maar dat past niet goed bij de Aanpak Binnenstad van gemeente). Wonen lijkt ook niet heel goed te realiseren in het gebouw?

Partijen dienen hierin keuzes te maken, voor zichzelf en met elkaar.
NB Daarbij is ook zeer relevant of het bestuur en de Raad van Toezicht van My Red Light bereid zijn om aan een door de stakeholders beoogd scenario medewerking te verlenen.
Overigens geldt in algemene zin dat bovengenoemde scenario's uitgaan van gezamenlijke consensus en vrijwillige medewerking. Als een van de betrokken partijen zich (juridisch) verzet tegen de uitvoering ervan, dan ontstaan er mogelijk andere scenario's die, naar alle waarschijnlijkheid, meer financiële schade en (juridisch) risico met zich mee zullen brengen.
Pas wanneer duidelijk is welk scenario wordt gevolgd kan worden bepaald wat de exacte consequenties voor de partijen zullen zijn. Als basis geldt in ieder geval de huidige juridische positie van de stakeholders, en de schuldpositie van My Red Light.

Concrete vervolgstap
Donderdag 12 november overleg tussen Rabo, Start, [redacted] en gemeente (ambtelijk) om te bespreken welke variant partijen in willen gaan. Nadat stakeholders (gezamenlijk) hebben bepaald welk scenario wordt beoogd kan, op basis van de meest recente financiële in- en vooruitzichten vanuit zowel de stichting als ook de financiers/verhuurder, nader worden gespecificeerd wat precies de financiële en juridische gevolgen voor alle individuele partijen zal zijn.

(juridische) positie/ standpunt
De huidige (juridische) positie/standpunt van de stakeholders is als volgt:

[redacted]
Mede namens Stichting My Red Light ([redacted] en formeel verhuurder pand MRL)

- Wordt geconfronteerd met huurachterstand
- € [redacted] geleend van Start Foundation ten behoeve van aankoop pand.

Reactie [redacted] wil wél verder met de (maatschappelijke) opzet van project, maar geen vertrouwen in huidige bedrijfsvoering (en bestuur). Vindt situatie onacceptabel; is voorstander van vervangen huidig RvT en benoemen van een RvT lid afkomstig uit stakeholders/vervangen RvB door een zakelijk interim-bestuurder.
Rente komt nu niet binnen dus in die zin financieren wij MRL.
Wij hude dus nu overeind terwijl Start al conculise heft getrokken.

Als RvT niet wil meewerken dan maken wij ons eigen scneaior.
Ik wil geen blanco checques uitschrijven terwijl ik te weinig.
[redacted] klinkt wel goed, maar lijkt lucky shot.

Ik wil zkaelijk bestuurders die terugkopelen.
Eni k wil vanuit verleden meer invloed krijgen, en kunnen bijsturen. Ik heb er geld in zitten.
Wil graag iemand voordragen voor RvT

Start Foundation:

- lening van € [redacted] aan Stichting Eigen Raam; terugbetaling is onderdeel van de huursom.
- lening van € [redacted] aan [redacted] (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 vertrouwen in RvT, ziet 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 financiële situatie.

Reactie naar aanleiding van voorstel MRL: ….sluit aan bij opmerking van Rabo. Tegen BM al gezegd dat we de zaak gaan afbouwen. MRL wilde nog een kasn om te laten zien at het anders gaan aanpakken. Maar ik zie daarin geen reden om af te wijken van mijn standpunt.
Wil afwikkelen.
Dan komen we bij scenario B.
Optie waarin Start in RvT zou zitten is onbespreekbaar. Andere opties is start best bereid beetje .
Wil ook niet verantwoordelijkheid dragen verder.
We hebben verantwoh genmen voor deel aankoop pand, en we hebben onze expertise geleverd voor maatsch doelen. Zouden we nooit verantw voor zijn.

Daarna zijn we teruggaan in onze rol van pandbezitter.
Financiele schema: ligt er aan hoe [redacted] er in zit, of die akkoord is met afbetaling huur.

Stel dat [redacted] doorgaat, dan kun je je wel voorstellen dat jullie Startlening meegaat.
[redacted]: ja, maar dan zou ik wel nieuwe afspreken willen maken over betaling.

Rabobank:

- [redacted]
- lening van Rabo Foundation en Rabo NL ad € [redacted] resp. € [redacted] aan My Red Light.
- [redacted]

Standpunt Rabo: zal wel/niet financiering MRL wijzigen indien niet alsnog wordt voldaan aan de eisen? Compliane deel lastig om aan te voldoen maar niet korte termijn probleem
Reactie naar aanleiding van voorstel MRL: ....financiele deel blijft wel echt lastig qua toekomst. En organisatie zien we geen verandering ten opzichte van het verleden qua aanpak. Dus ons vertrouwen dat het echt beter wordt, tja. We merken nu al dat afspraken over compliance niet bekend zijn bij het nieuwe bestuur. Weer heel verandereingen, en wie geeft ons de garantie dat we niet over een half jaar weer op hetzelfde punt staan.

Start: er zijn drie hoofdpnten
1 financieel liable
2 maatsch doelstellingen
3 compliance
Op alle drie in verleden niet goed gegaan. Soms wel een beetje in de richting gegaan.
Nu is er een plan. Net zoals zo vaak wordt er verbetering beloofd, maar het toppunt was wel de non communicatie dat er niet betaald werd.
Voor wie doen we het nu eigenlijk: kwestbare sekswerkers
Gebruik corona periode voor een eindverhaal

[redacted]: er is dus geen vertrouwen in plan MRL
Maar [redacted] lijkt wel nog wat te willen [redacted] : terugtrekkn van RvT is voor mij wel voorwaarde om nog een trial periode te doen
Éven onder curatle zetten: zakelijke vrwantwooding, sollciaite procedure moet duidelijk zijn.
Dus of onze manier of het is klaar.

[redacted]: we willen allemaal niet zelf inhoudelijk veantwoordlijk hebbeni n RvT
[redacted] de belangen van stakeholders zijn te weinig vertegenwoordigd in RvT
Rabo: maar in het verleden zat er bijv wel iemand die wist van compliance, zoals [redacted] [redacted]. Maar werkte niet. Denk dus niet dat oz makkelijk is om via sollic proedure iemand te ttrekken die het wel goed doet

Waarom redt deze tent het niet maar commercieel wel? Omdat we hogere eisen stellen aan dze plek.
Deze partij is misschien wel het beste jongetje uit de klas, als je het afzet tegen anderen.

[redacted]: het heeft ook geen geode afstraling gehad naar andre exploitanten.
Dus laten we ermee ophouden.

Maar [redacted] wil wel door. En daar zoekt [redacted] wat hulp bij.
Want anders dan komt er iets heel anders in.

Start: wij zouden pand aankopen tegen bepaalde waarde, en we zullen het weer terugverkopen tegen bepaalde waarde.
(blijkbaar zijn start en [redacted] samen eigenaar?)

Start: BM heeft gezegd dat we MRL wel een kans moeten geven maar eigenlijk is het klaar.

Proces: Zodra [redacted] laat weten hoe hij verder wil gaan. [redacted] belt even met Start

[redacted] aan RvT boodschap geven dat ze wegmoeten. [redacted]: kunnne we met zijn allen doen maar dan moet wel eest helder zij wat [redacted] wil

Politiek: is zo'n trial handig en voor BM aanvaardbaar
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Wat missen we nu nog.
Wat we moeten betalen wanneer is helemaal helder. Niet hoeveel rente. Dat kan worden uitgerekend, ovk geeft dat wel weer in artikel 9. 6,5 miljoen minus optstalvergoeding en grondwaarde dus max 3,3. Dat is verdeeld in comenspatie aan stdsgeod (klaar) en [redacted]: art 9 wat de bbasis is voor de compenaiteverogeeding. Dt is max 1,5 . loopt langzaam weg naar volgend ejaar dan dan i de ocmepsatie voor verboueing afgeschreven. (2 ton)

Hoeveel nu nog beschikbaar is. afspraak inplannen.

@pierre: qua proces gaat het nu zo, [redacted] moet echt kiezen maar koest iet

Gemeente
Voor de gemeente geldt een andere betrokkenheid.
1.De gemeente is niet direct partij in deze huidige structuur richting MRL, maar is wel onderdeel van de eerder overeengekomen Raamovereenkomst.
2.Politiek-bestuurlijk: al heeft de gemeente geen formele rol en is zij niet bevoegd te beslissen tot een einde van MRL, de gemeente voelt zich wel betrokken en zal ook aan de raad de uitkomst willen kunnen verantwoorden. Burgemeester van der Laan is initiator geweest van het project en in de raadsbrief van maart 2019 is gezegd dat alle partijen gezamenlijk een beslissing zullen nemen over de toekomst van MRL (dus ook de gemeente, ook al heeft zij formeel geen positie om te beslissen tot beëindiging van MRL). Los van de contractuele verhoudingen, alle partijen voelen zich wel informeel gebonden om samen beslissingen te nemen rond MRL.

Financiële positie MRL
De huidige schuldpositie (medio 2020) van My Red Light is als volgt:

	Bij aanvang	Restschuld d.d. 26 juni 2020
Rabobank Amsterdam	€	
Rabobank Foundation	€	
Start Foundation	€	
Totaal:	€	
Achterstallige huur (ex btw)	€	inclusief btw
Overige crediteuren		
Belastingdienst	€	
Auren (accountant)	€	
Overig	€	
Totaal	**€**	

Inschatting financiële stakeholders over positie MRL: …….