Gemeente Amsterdam
Project 1012

VERTROUWELIJK

Gespreksverslag

Datum: 28 september 2017
Versie: aangepast verslag n.a.v. brief van dhr. [redacted] van 30 oktober jl en e-mail van dhr. [redacted] van 29 december jl..

Aanwezigen:
dhr. [redacted] en dhr. [redacted]
Namens project 1012: mw. [redacted], dhr. [redacted] en mw. [redacted] (verslag)

Naar aanleiding van de brief van dhr. [redacted] van 28 juni jl. en het gesprek van 21 september jl. heeft de gemeente aan dhr. [redacted] stukken gestuurd over de Stichting My Red Light. Doel van dit overleg is vragen over de stukken te beantwoorden en te inventariseren of dhr. [redacted] en dhr. [redacted] behoefte hebben aan aanvullende informatie.

Bezwaren dhr. [redacted] tegen My Red Light op hoofdlijnen:

- Met de komst van My Red Light is de raamprostitutie in 1012 uitgebreid. Terwijl de gemeente vanaf het begin van de onderhandelingen over uitruil tegen dhr. [redacted] heeft gezegd dat de raamprostitutie in het postcodegebied 1012 zou worden beperkt en gezoneerd.
- My Red Light heeft de panden van [redacted] gekocht (Boomsteeg / Oudezijds Achterburgwal) terwijl die alleen zouden worden gebruikt als uitruilobjecten.
- Dhr. [redacted] had de ramen van [redacted] zelf wel willen kopen, maar dit was voor de gemeente geen optie.
- My Red Light is geen coöperatie van sekswerkers, maar een stichting die ramen verhuurt. Het idee van de coöperatie vond dhr. [redacted] heel goed. Maar hij heeft steeds gezegd dat alle andere opties (zoals verhuur) wat hem betreft niet akkoord waren. Dat heeft hij bijvoorbeeld aangegeven tijdens een risicosessie toen hij voor het eerst hoorde over de optie dat ramen op de normale manier verhuurd zouden worden. Dhr. [redacted] constateert dat de feitelijke exploitatie van My Red Light volledig vergelijkbaar is met de exploitatie in zijn panden. Zelfs dezelfde dames zijn in deze panden werkzaam. Zelfs de intakeprocedure voor de dames wijkt bij My Red Light niet af van die van de huurder/exploitant in de panden van de cliënt.
- Hoewel de gemeente altijd heeft gezegd dat de politiek kan kiezen voor een koerswijziging in het aantal te sluiten ramen, is er ook altijd gezegd dat er in elk geval niet meer ramen bij zouden komen.
- Dhr. [redacted] is van mening dat de gemeente zijn afspraken niet nakomt: er is meer prostitutie en dus meer concurrentie dan destijds voorgespiegeld. Het heeft hem veel problemen opgeleverd in de buurt en met zijn huurder (exploitatiemaatschappij [redacted]).

Reactie gemeente (mw. [redacted]) over de start van My Red Light:

- De sluiting van de raambordelen wordt geïnitieerd vanuit het project 1012. Het idee voor Eigen Raam / My Red Light is door de burgemeester geïnitieerd vanuit het Prostitutiebeleid. Daarop hebben partijen zich gemeld, die samen een consortium

hebben gevormd om het project ook daadwerkelijk uit te voeren. Het was vooraf niet bedacht waar het project zou landen.

- Voor de uitruil met de panden van [redacted] was in 1012 geen belangstelling. Het idee was toen om de bestemming prostitutie te schrappen en de panden te laten herontwikkelen door de NV Stadsgoed.
- Op dat moment werd het initiatief Eigen Raam concreet. Tegelijkertijd besloot de gemeenteraad bij de Herijking (2015) dat er in het postcodegebied 1012 meer ramen open mochten blijven.
- De betreffende panden konden na de Herijking hun prostitutiebestemming behouden en zijn toen in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Vastgoed My Red Light.
- Het idee van een coöperatie bleek niet haalbaar, daarom is gekozen voor de oprichting van een stichting. De stichting heeft de exploitatievergunning aangevraagd en gekregen.
- De gemeente heeft de betreffende panden aangekocht voor €6.6 miljoen en in erfpacht uitgegeven voor €4.8 miljoen. Deze waardedaling is veroorzaakt doordat er minder ramen in de panden konden worden gerealiseerd dan verwacht, er funderingsherstel nodig was en de panden opnieuw zijn getaxeerd.
- De €4.8 miljoen is uit te splitsen in een deel opstalwaarde en grondwaarde. Voor de betaling van de grondwaarde kan, conform gemeentelijk beleid, er ook voor worden gekozen middels jaarlijkse canon te betalen.

Vragen dhr. [redacted] en dhr. [redacted] en reactie gemeente:

1. Op welke wijze heeft de gemeente grip op de aard/invulling van de exploitatie? Zijn er bijvoorbeeld extra waarborgen voor de achterliggende doelstellingen?
   Reactie: Nee, van extra waarborgen is geen sprake. De gemeente ziet My Red Light als een normaal raambordeel. Er zijn standaard erfpachtvoorwaarden afgesloten en er is een reguliere exploitatievergunning afgegeven.
2. Heeft de gemeente zich garant gesteld voor de financiering van My Red Light?
   Reactie: nee. Startfoundation is de maatschappelijke investeerder achter Stichting Vastgoed My Red Light. Startfoundation wordt niet gesubsidieerd. De Rabobank heeft een lening verstrekt voor de startkosten. Ook daarin heeft de gemeente geen rol.
3. Heeft de gemeente subsidie verleend bij de verkoop aan Stichting Vastgoed My Red Light?
   Reactie: Nee. De prijs van €4.8 miljoen is marktconform. Er is geen sprake van subsidie.
4. Hoe kan het zijn dat er per raam veel minder is betaald door My Red Light dan de uitgangspunten zoals gehanteerd in het kader van aankoop c.q. uitruil panden, waaronder ook de uitruilconstructie die destijds tussen client en de gemeente is overeengekomen?
   Reactie: de marktwaarde voor de ramen en woningen is bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur. De marktwaarde is op te splitsen in grondwaarde en waarde voor de opstal. De waarde opstal is ineens betaald. Voor de grondwaarde kan de erfpachter kiezen voor diverse vormen van canonbetaling conform het heersende erfpachtbeleid. Dit is ook gedaan. Daarmee zijn dus dezelfde uitgangspunten gehanteerd, overdracht op basis van marktwaarde.
5. Op welke manier is de gemeente betrokken bij Stichting My Red Light?

Reactie: de gemeente is betrokken geweest bij de ontwikkeling en facilitering van het initiatief Eigen Raam, maar is geen partij in de stichting. Op het moment dat sprake was van een bedrijf, was de gemeente niet meer betrokken. My Red Light wordt nu gezien als een normaal raambordeel, waarmee dezelfde contacten zijn als met andere exploitanten. De gemeente voert haar taken als vergunningverlener en toezichthouder/ handhaver op dezelfde manier uit als bij de andere raambordelen. Wel is de gemeente betrokken bij de monitor van My Red Light die de komende twee jaar wordt uitgevoerd.

6. Toen coöperatie niet haalbaar bleek, had de gemeente toen niet moeten stoppen met het project?
   Reactie: nee. De gemeente heeft op basis van onderzoek geconstateerd dat een coöperatie in deze fase niet haalbaar was. Daarop is gekozen voor een stichting, die eventueel op termijn omgezet kan worden naar een coöperatie.
7. In hoeverre is duidelijk dat de exploitatie op deze manier wordt voortgezet?
   Reactie: dat is niet met zekerheid te zeggen. De doelen van de Stichting worden gedurende twee jaar gemonitord. Voor Startfoundation is het vooral van belang dat de Stichting maatschappelijk renderend is.

Vervolgafspraken:

- Dhr. [redacted] en dhr. [redacted] zullen zich beraden op de gestuurde stukken en dit gesprek. Als er nog aanvullende vragen zijn, stellen zij die schriftelijk. Het verzoek aan de gemeente is daarbij om zoveel mogelijk transparantie te geven en actief mee te denken.
- Dhr. [redacted] vraagt naar de notulen van de risicosessie waarbij hij aanwezig was. Dhr. [redacted] zegt toe hier naar te zoeken en ze zo mogelijk op toe sturen.

PS: op 29 december jl heeft de heer [redacted] laten weten het volgende te willen toevoegen aan het verslag:
'Ten aanzien van de waarde van het opstal heeft cliënt tevens verwezen naar de gangbare praktijk waarin circa € 300.000 per "kamer" wordt betaald welke informatie volledig bij uw gemeente bekend is en ook gelijk werd toegepast in tal van andere situaties waaronder tevens de "bekende uitruil" van ramen tussen uw gemeente en cliënt. Dit uitgangspunt lijkt in het onderhavige project door uw gemeente in het geheel te zijn losgelaten. Er wordt ineens bijvoorbeeld een geheel andere verhouding gehanteerd tussen de waarde opstal/grond en tevens lijkt het hiervoor genoemde uitgangspunt ineens te zijn verlaten.'
Reactie gemeente: de gemeente herkent zich hier niet in en neemt de aanpassing niet over. Er is voor dit soort vastgoed geen 'gangbare praktijk'. Bovendien heeft de uitgifte in erfpacht aan My Red Light plaatsgevonden na een marktconforme taxatie. Dit is steeds het uitgangspunt geweest van de gemeente. De gemeente heeft dit toegelicht in het gesprek van 28 september.