Verslag overleg Eigen Raam Startfoundation d.d. 22 mei 2015

Aanwezig: van Startfoundation: [redacted] (algemeen directeur), [redacted] (secretaris)
van HVO Querido: [redacted]
van project Eigen Raam (gemeente Amsterdam): [redacted]
van kabinet Burgmeester (gemeente Amsterdam): [redacted]

Startfoundation:

- Ooit uitzendbureau Start, waarin overheidsdeelname: verkocht aan USG People.
- Vermogen is ondergebracht in stichting, met als doel te investeren in 'mission related'.
- = in MKB bedrijven, ten behoeve van creëren werkgelegenheid.
- Project Eigen Raam voldoet ook aan mission related.
- Er is al over de panden contact geweest met Stadgenoot ([redacted]) en Stadsgoed ([redacted]).
- Zijn thans op zoek naar mede investeerders, want het genoemde bedrag van ongeveer 8 miljoen is te veel voor de foundation om alleen in te investeren. Fonds 1818 uit Den Haag heeft aangegeven 1 miljoen te willen mee-investeren, want denken ook aan dergelijk project in Den Haag; er is contact met een Belgische organisatie die voor 1,5 miljoen overweegt mee te investeren, plus een andere Belgische organisatie, waar nog geen contact mee is, en waarvan een bijdrage dus nog onduidelijk is.

Project Eigen Raam

- Gemeente ondersteunde al jaren een zoektocht van branchegerelateerde organisaties zoals de Rode Draad, die een exploitatie in zelfbeheer wilden opzetten. Bleek telkens te mislukken op twee factoren: goede ondersteuning voor de sekswerkers, een locatie/panden met prostitutiebestemming. In november 2014 dienden zich tegelijkertijd HVO Querido als ondersteunende stichting aan als de mogelijkheid voor de gemeente de beschikking te krijgen over 5 panden met in totaal 19 ramen: project Eigen Raam ging van start.
- Allereerst is gedacht over gemeente als eigenaar. Probleem is dan dat gemeente meerdere petten tegelijk op heeft: vergunningverlener, handhaver/toezichthouder, én eigenaar. Is niet wenselijk, en bovendien was er politiek een voorkeur om eerst goed te bekijken of er geen private partijen interesse zouden hebben om als eigenaar in te stappen.
- De huidige eigenaar van de panden, de NVStadsgoed, 100% dochter van woningcorporatie Stadgenoot kan zelf geen eigenaar blijven, als panden actief voor raamprostitutie worden ingezet: nieuwe landelijke regelgeving verbiedt dat corporaties dergelijke commerciële exploitatie uitvoeren; de corporaties moeten terug naar hun core business: sociale huurwoningen. Bovendien wil de eigenaar van NV Stadsgoed, Stadgenoot, niet dat Stadsgoed actief raambordelen gaat exploiteren.
- Gemeente is dus op zoek gegaan naar geïnteresseerde, maatschappelijk georiënteerde instellingen en private partijen als eigenaar. Er hebben zich naar aanleiding van persbericht tientallen gemeld, maar vooral commerciële, of niet gewenste partijen. Op dit moment wordt met drie maatschappelijk georiënteerde partijen gesproken: Startfoundation, een stichting en een particulier/filantroop, beide met ervaring op gebied van maatschappelijk investeren. Tot op heden zijn het oriënterende gesprekken.
- Gemeente (Programma Prostitutie en project 1012) zijn haalbaarheidsonderzoek (HBO) begonnen naar opzet, haalbaarheid, governance, gewenste rollenverdeling, risico's van Eigen Raam. Het eerste concept HBO is thans klaar en uitgereikt aan Startfoundation. Er ontbreekt nog een exploitatieberekening.
- Duidelijk is dat de verschillende schakels in de keten zo strak mogelijk van elkaar gescheiden moeten blijven: een eigenaar die verhuurt aan een exploitatie-instelling (en dus geen relatie heeft met de exploitatie zelf); een exploitatie die vervolgens verhuurt aan sekswerkers, en

waarin sekswerkers op een of andere manier participeren. HVO Querido heeft door haar jarenlange werkzaamheden in de prostitutiesector en ervaring in ondersteuning richting zelfbeheer van kwetsbare groepen in Amsterdam de expertise en bereidheid om het begintraject van het project te ondersteunen, in principe de eerste twee jaar.

- Met name het gevoerde participatietraject met de sekswerkers heeft ertoe geleid te kiezen voor twee scenario's. Deze gaan niet meer uit van 5 panden en 19 ramen, maar van 4 panden en 14 ramen of 3 panden en 10 ramen. Deze twee scenario's moeten nu in een verdere verdieping van het HBO worden uitgewerkt.
- Gekozen is dus voor minder ramen, en dus minder werkruimtes in de panden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid betere werkruimtes te realiseren dan standaard is op de huidige markt. Betere werkruimtes bieden ook betere fysieke arbeidsomstandigheden voor de sekswerkers, een van de doelen van het project. Deze nieuwe configuratie wordt thans ontworpen.
- De betreffende panden zijn zeven jaar in tijdelijk beheer geweest, en hebben nu een renovatie nodig. De kosten van de renovatie zijn per pand bekend en de kosten van de aanpassing van de werkruimtes zullen worden geraamd. Met deze nieuwe input worden nieuwe exploitatieberekeningen uitgevoerd.
- Benadrukt wordt dat het om een pilot, een experiment gaat.

Aandachtspunten

- *Haalbaarheid exploitaties*: uit het HBO blijkt dat het huidig draagvlak onder sekswerkers nog niet erg groot is, en dat het de vraag is of de sekswerkers zitten te wachten. Hiertegenover staat dat op dit moment de sekswerkers vanwege hun van de exploitanten afhankelijke positie nog niet open kunnen reageren op het project. Een aantal zeer zelfstandige sekswerkers ziet wel mogelijkheden. De nieuwe exploitatieberekeningen zullen inzicht bieden in haalbaarheid. Het is de bedoeling dat op gegeven moment van twee kanten naar haalbaarheid gekeken gaat worden. Vanuit dekant van de eigenaar, die als duidelijk is wat de kosten van de panden en de renovatie en aanpassing zijn, kan berekenen welke huur uit de panden moeten komen. Van de kant van de exploitant zal uit de exploitatie-opzet blijken welke huur zij kan gaan betalen aan de eigenaar.
- *Continuïteit huurpenningen, garantstelling*:de partijen zijn zich bewust van de noodzaak van continuïteit en garantstelling. Wanneer continuïteit niet kan worden gegarandeerd en niemand garant kan staan dient het project te worden afgeblazen.
- *Maatschappelijke opbrengst in relatie tot financiële opbrengst:* Startfoundation geeft aan dat deze twee factoren communicerende vaten zijn: hoe hoger de maatschappelijke opbrengst hoe lager de financiële opbrengst kan zijn. Het is dus van belang de maatschappelijke opbrengst inzichtelijk te maken. Gaat om verbetering positie sekswerkers, onafhankelijker maken van exploitanten, eerlijker verdeling van de opbrengsten van sekswerk, realiseren van betere fysieke arbeidsomstandigheden, maar ook betere sociale omstandigheden (bankability, ziektekostenverzekering, pensioenvoorziening, uitstapprogramma's en begeleiding), oftewel de normalisering van de branche. Zelfs als de pilot mislukt is dat een maatschappelijk relevant resultaat: het biedt inzicht in hoe de markt werkt, in de (on)mogelijkheden en omstandigheden die deze situatie hebben gecreëerd en instandhouden, ofwel de mogelijkheid normalisering al dan niet te bereiken. Startfoundation kent partijen die goed in staat zijn de relatie tussen maatschappelijke en financiële opbrengst in kaart te brengen en te kwantificeren.
- *Duidelijkheid waarde panden:* de waarde van de panden is bekend, evenals de kosten van de renovatie per pand. De aanpassing van de werkruimtes zal worden ontworpen en de kosten ervan geraamd. Ook de waarde van de panden zonder prostitutiefunctie is bekend. De gemeente heeft als gevolg van project 1012 veel ervaring met bepaling waardes met en zonder prostitutie. Wanneer er sprake zal zijn van een exit, dan zullen de panden zonder prostitutiefunctie dienen te worden verkocht; doorverkoop aan prostitutiemarkt is voor

beide partijen onbespreekbaar. Het waardeverschil tussen met en zonder prostitutiefunctie wordt onder gevolg van de Wet Ruimtelijke Ordening door de gemeente betaald (planschade) [redacted]

- *Termijnen:*Startfoundation geeft aan niet voor eeuwig eigenaar te willen zijn van de panden: er dient een exit mogelijk te zijn. Partijen zijn het erover eens dat exit goed moet worden omschreven aan begin van het traject. Ook dat er exitstrategie nodig is voor geval de pilot faalt.

Afspraken

- De gemeente zal zsm voor de drie en vier panden de koopprijzen en renovatiekosten doorgeven, zodat Startfoundation de vastgoedexploitatie door kan laten rekenen.
- De gemeente definieert de maatschappelijke outcome als input voor de exercitie maatschappelijke opbrengst – financiële opbrengst.
- Startfoundation selecteert bureau's die dergelijke exercitie kunnen uitvoeren
- Startfoundation laat vastgoedexploitatie doorrekenen zodra ze van de gemeente de kosten en prijzen heeft gekregen.
- Op 3 juni bezoekt de burgemeester samen met [redacted] van HVO Querido de betreffende panden van 10.00 uur tot 10.30 uur. Startfoundation gaat na of ze bij dit bezoek ook aanwezig zullen zijn.
- Zodra de eerste vier afspraken tot resultaten hebben geleid komen partijen weer bij elkaar.
