Gemeente Amsterdam

Scenario's My Red Light

Aan: stakeholders MRL (Rabo+ RaboFoundation, Start, [redacted])
Van: [redacted]
Datum: ~~10~~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 ~~heeft 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 ~~klinkt als een strakke en eenduidige variant, maar voor dit scenario geldt dat~~ een breed scala aan mogelijke uitwerkingen ~~bestaat~~. 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 (zie ook de bijlage):

- 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.
- Doorstart door alleen [redacted], met behoud van de Stichting als ~~huurder~~De~~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 ~~(mede)~~ 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. ~~In deze variant wijzigt de positie van de sekswerkers feitelijk niet.~~
- Beëindiging van de huurovereenkomst met MRL, behoud van prostitutiefunctie
  De huurovereenkomst met de stichting ~~en de betrokkenheid van de stakeholders bij de pilot worden~~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~~eren winst~~ gerichte huurder met maatschappelijke ambities'. K~~k~~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 ~~laat terugvloeien in de onderneming~~ ten behoeve (van educatie) van de sekswerkers etc.
- Verkoop vastgoed door [redacted]
  De huidige huurovereenkomst met MRL wordt beëindigd en [redacted] verkoopt het vastgoed (erfpachtrecht) aan een derde, waarbij de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke bestemming, te weten 'prostitutie' blijft gehandhaafd.
- Herontwikkeling tot andere bestemming
  De huidige huurovereenkomst met MRL wordt beëindigd. [redacted] en gemeente

Met opmaak: Onderstrepen

besluiten gezamenlijk dat een herontwikkeling naar een andere bestemming wenselijk is. [redacted] her-ontwikkelt voor eigen rekening en risico. ~~Zie ook hierna onder contractuele gevolgen ivm raamovereenkomst [redacted] gemeente.~~

Met opmerkingen [redacted] 1]: Waarom weg? Kunnen we toch wel erbij zetten?

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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	✓	x
2 Stakeholders nemen roer over	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	✓	x
3 Doorstart door alleen [redacted]	✓	x	x	✓	✓	x	x	x	✓	x
4 Beëindiging huurovereenkomst	✓	x	x	✓	x	x	x	✓	x	x
5 Verkoop vastgoed	x	x	x	x	x	x	x	✓	x	x
6 Herontwikkeling	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓

Met opmerkingen [redacted]2]: Deze tabel kan weg. De andere kunnen we laten staan. Eens?

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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	✓	x
2 Stakeholders nemen roer over	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	✓	x
3 Doorstart door alleen [redacted]	✓	x	x	✓	✓	x	x	x	✓	x
4 Beëindiging huurovereenkomst	✓	x	x	✓	x	x	x	✓	x	x
5 Verkoop vastgoed	x	x	x	x	x	x	x	✓	x	x
6 Herontwikkeling	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓

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 bepaald. 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.

NB De gemeente staat niet in dit schema, omdat ze geen formele contractspartij is richting MRL. ~~In variant 5 en 6 komt wel de raamovereenkomst tussen [redacted] en gemeente in beeld (zie hierna onder 'juridische positie'). En~~ Wel is er ~~is~~ een bestuurlijk-politiek ~~en~~ belang ~~(zie hierna onder juridische positie).~~ en een procesrol.

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, die aangeven (aantal sekswerkers die vocaal zijn of zich laten horen bij P&G292) dat zij tevreden zijn over werken bij MRL (zie ook de Monitor MRL in opdracht van gemeente) en het belangrijkste 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. 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: ~~Tot nu toe is de~~ tevredenheid bij sekswerkers MRL zag met name ~~geweest over~~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)

~~*@Pierre:*~~ [redacted]

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

[redacted]

6. -Wat is de toekomst lange termijn voor raamprostitutie binnenstad~~Willen we sekswerkers in de toekomst überhaupt nog wel faciliteren in het oude centrum van de stad?~~ [redacted] ~~zal daar uiteraard naar vragen.~~
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~~het Binnenstadsoffensief~~). Wonen lijkt ook niet heel goed te realiseren in het gebouw?~~.~~

Partijen dienen hierin eerst keuzes te maken, voor zichzelf en met elkaar. 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, alsmede de schuldpositie van My Red Light.

Concrete vervolgstap
~~Wij (~~[redacted]~~) overleggen donderdag met~~Donderdag 12 november overleg tussen Rabo, Start, [redacted] en gemeente (ambtelijk) om te ~~horen voor~~bespreken welke variant ~~zij~~partijen in willen gaan. ~~Waarbij het met name gaat om wat~~ [redacted] ~~kiest.~~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**~~
~~De huidige (juridische) positie van de stakeholders is als volgt:~~

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

- ~~Ontevreden over huurachterstand~~
- ~~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.~~
- ~~€~~ [redacted] ~~geleend van Start Foundation ten behoeve van aankoop pand.~~

~~*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 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.~~

~~*Rabobank:*~~

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

~~*Gemeente*~~

~~Voor de gemeente geldt een andere financiële en juridische betrokkenheid.~~
~~1.De gemeente is niet direct partij in deze huidige structuur, maar heeft wel verplichtingen vanuit de eerder overeengekomen Raamovereenkomst. Op basis van deze raamovereenkomst geldt er, indien er sprake is van 'niet slagen' van het pilot-project, een verplichting voor de gemeente tot het betalen van een vergoeding aan [redacted]. Zie hierna punt 3.~~
~~2.Politiek-bestuurlijk: al heeft de gemeente geen formele rol en is zij niet bevoegd te beslissen tot een einde van MRL, de gemeente zal wel moeten kunnen uitleggen waarom zij zich kan vinden in een einde aan project MRL. 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 beeindiging van MRL). Los van de contractuele verhoudingen, alle partijen voelen zich wel gebonden door een 'gentleman's agreement' om samen beslissingen te nemen rond MRL.~~

~~3.Binnen de gepresenteerde scenario's A en B geldt in hoofdlijn het volgende in verband met de raamovereenkomst:~~

~~Voortzetten huidige structuur~~
~~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'.~~

- ~~Huurachterstand blijft bestaan, kan mogelijk worden ingelopen~~

- ~~Stichting blijft bestaan, eventueel vervanging bestuur.~~
- ~~Project(doelstelling) blijft (vooralsnog) overeind~~
- ~~Vergt tenminste medewerking van [redacted] en Rabo (als Start niet mee wil dan wellicht oplossing mogelijk voor restant lening).~~
- ~~Gemeente blijft langer (politiek) betrokken bij project~~
- [redacted]

~~Beëindigen huur door de verhuurder:~~
~~Dit kan alleen via ontbinding bij de rechter, de optie van opzegging door verhuurder is bewust niet als mogelijkheid opgenomen in huurovereenkomst. Het project eindigt, maar volgens de letter van de overeenkomst is er geen sprake van 'niet slagen'.~~

- ~~Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)~~
- ~~Stichting MRL wordt logischerwijs ontbonden/opgeheven~~
- ~~Geen mogelijkheid tot voortgang project~~
- ~~[redacted] blijft eigenaar. Prostitutiebestemming blijft op pand/ mogelijk komt er minder 'sociale' nieuwe exploitant/huurder.~~
- ~~Gemeente niet langer (politiek) betrokken bij project zelf, maar mogelijk wel bij juridische procedures~~
- [redacted]

~~Partijen concluderen gezamenlijk, dus **inclusief** MRL, dat het project nu is mislukt zoals bedoeld in de Raamovereenkomst/huurovereenkomst.~~
~~De Raamovereenkomst noemt dan drie mogelijke vervolgstappen: verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beëindiging erfpacht. In deze situatie geldt:~~

- ~~Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)~~
- ~~Stichting MRL wordt ontbonden/opgeheven~~
- ~~Geen mogelijkheid tot voortgang project, evt. doorstart door derden (als huurder)~~
- ~~[redacted] heeft keuze voor verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beëindigen erfpacht. Gemeente kan opvolgende huurder/koper voordragen. Bij herontwikkeling vervalt bestemming prostitutie. @Herontwikkeling is mogelijk lucratief voor [redacted] bij herontwikkeling naar dure woningen of voor gemeente bij beëindiging erfpacht (optie tot gemeentelijke herontwikkeling)~~
- ~~Gemeente is niet langer (politiek) betrokken bij het project zelf, maar wel bij vervolgstap~~
- [redacted]

Bijlage

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	**€**	