Gemeente Amsterdam

Haalbaarheidsonderzoek Eigen Raam

Op weg naar meer zeggenschap over werk en werkomstandigheden

<Aandachtspunten algemeen:

- *Doelgroep: voor wie is dit geschreven? Alleen de Raad of ook 'publieksversie' ? Vertaling nodig van de samenvatting?*
- *Openbare informatie of gedeeltelijk openbaar?*
- *Taal/stijl (nu veel jargon)>*

Inhoud

Inleiding / voorwoord 3
1. Draagvlak bij sekswerkers om deel te nemen in rechtspersoon 4
2.1 Werkwijze 4
2.2 Informatiebijeenkomst en standpunt Proud 4
2.3 Welke doelen willen sekswerkers bereiken met zelfbeheer? 4
2.4 Hoe zien sekswerkers de organisatie in zelfbeheer voor zich? 5
2.5 Interesse in Eigen Raam 5
2.6 Talent en ondersteuning 5
2. Eigenaarschap panden 6
3. Aanpassing panden 8
4. Rendabele exploitatie 9
4.1 Uitkomsten van de bezichtiging van panden 9
4.2 Aannames en uitgangspunten bij de exploitatieberekening 10
4.3 Exploitatiebegroting voor scenario 1 10
4.4 Exploitatiebegroting voor scenario 2 10
4.5 Startkosten 10
5. Risicoanalyse 11
5.1 Dwarskijksessie 13
6. Rechtspersoon en governance 14
6.1 Mogelijke rechtsvormen 14
6.2 Ervaringen 16
6.3 Verwachtingen van sekswerkers 16
6.4 Conclusies mbt gewenste rechtsvorm 17
7. Sociaal maatschappelijk draagvlak 18
8. Co-creatie in de tijd 19
9. Wetenschappelijke monitor 23
10. Conclusie en aanbevelingen 24

Inleiding / voorwoord

<intro, nog in te vullen>

Doelstelling van het project Eigen Raam
Het doel van het project Eigen Raam is positieverbetering van de sekswerkers. Het gaat primair om:

- Realisatie van zelfbeschikkingsrecht en medezeggenschap van de sekswerker als ZZP-er in het seksbedrijf met zelfbeheer van de sekswerkers als einddoel
- Het verbeteren van de arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf ten opzichte van de gebruikelijke voorwaarden en omstandigheden in de markt
- Het vergroten van het ondernemerschap van de sekswerkers

Met de steun voor het project wil de gemeente daarnaast duidelijk maken dat de gemeente Amsterdam er niet op uit is om de prostitutiebranche in de stad te laten verdwijnen.

Welke partijen zijn betrokken bij dit project?

- Sekswerkers en de exploiterende organisatie in oprichting
- HVO Querido
- Gemeente Amsterdam
- Eigenaar(s) van de panden (NV Stadsgoed en nieuwe eigenaar)

Rolverdeling en governance HVO-Querido, gemeente, eigenaar(s) en sekswerkers:

- het gezamenlijke streven;
- de besturing van het project
- de rol van de gemeente, HVO-Querido en sekswerkers betrokken bij het project;
- de mate en wijze van invloed van de gemeente en HVO-Querido in/op het project;
- afspraken over monitoring van het project;
- afspraken over besluitvorming over afronden of voortzetten van het project.

<leeswijzer>

1. Draagvlak bij sekswerkers om deel te nemen in rechtspersoon

2.1 Werkwijze

- Informatiebijeenkomst georganiseerd door Proud ism HVO-Querido
- Een groep van ongeveer 15 sekswerkers heeft actief bijgedragen aan dit onderzoek in de vorm van interviews, groepsgesprekken en de bezichtigingen van de panden

2.2 Informatiebijeenkomst en standpunt Proud

Op 18 maart 2015 heeft Proud in samenwerking met HVO-Querido een informatiebijeenkomst georganiseerd voor sekswerkers. PROUD is een in februari 2015 opgerichte vereniging die op landelijke basis de belangen behartigt van sekswerkers

Als belangenvereniging van sekswerkers stelt Proud zich op het volgende standpunt:

- PROUD zal 'project eigen raam' met belangstelling maar van afstand volgen. Direct betrokkenen en bestuursleden van PROUD zullen geen functie of andere rol bekleden bij het project.
- Sekswerkers die het project uiteindelijk gaan opstarten wil PROUD echter graag bijstaan met ondersteuning of advies indien zij daar behoefte aan hebben.
- De reden dat PROUD heeft besloten zelf geen actieve bijdrage aan het project te willen leveren is omdat er een te grote vermenging is met 'Project 1012' en het gevaar bestaat dat het 'Project eigen raam' daar als onderdeel van gepresenteerd wordt. Vanuit sekswerkers is daar al veel kritiek op geweest en om het vertrouwen van sekswerkers te krijgen en te behouden is besloten dat PROUD het beste enige afstand kan bewaren tot Project eigen raam.
- De tweede reden is dat PROUD teveel kritiek heeft op de huidige prostitutieregelgeving in Amsterdam en protesten daartegen niet zou kunnen verenigen met er tegelijkertijd mee werken in 'Project eigen raam'.

Bijlage 1 bevat een verslag van de bijeenkomst.

2.3 Welke doelen willen sekswerkers bereiken met zelfbeheer?

Sekswerkers zien de zelfbeheerorganisatie als een manier om zeggenschap te krijgen over hun werk en hun werkplek. Het gaat om het vergroten van autonomie en zelfstandigheid.

- Relatie exploitant – sekswerker
- Wensen mbt verhuurvoorwaarden en werkplekken
- Zelfbeheer en misstanden (
    - Hoe voorkom je misstanden bij zelfbeheer
    - Maar ook: zelfbeheer biedt geen garantie tegen misstanden
- Zelfbeheer en bestemming van de winst

- verdere investeringen in werkomstandigheden
- dupliceren van het model
- combinatie van voorgaande met winstedeling
- in mindere mate: verzekering tegen ziekte en arbeidsongeschiktheid

2.4 Hoe zien sekswerkers de organisatie in zelfbeheer voor zich?

- Praktische voorstelling van werkplekken (ruimte, voorzieningen, ambiance)
- Verhuurvoorwaarden (flexibele arrangementen)
- Suggesties voor verbetering / vernieuwing
- Praktische invulling van de dagelijkse organisatie (hiërarchie van de groep)
- Praktische invulling veiligheid
- Praktische invulling administratie

2.5 Interesse in Eigen Raam

Inzicht in aantallen en motivatie naar drie groepen:

- Sekswerkers die interesse hebben in een actieve rol in de organisatie (aanwezig, maar beperkt in aantal; springplank voor vrouwen die loopbaanverandering willen)
- Sekswerkers die een raam willen huren (laten nu nog niet van zich horen; sekswerkers maken de keuze pas als er concrete informatie over huurvoorwaarden beschikbaar is en de ramen open gaan)
- Sekswerkers die een actieve rol in de organisatie willen combineren met raamhuur (beperkt aantal; moeilijk om inzicht te krijgen omdat concrete verhuurvoorwaarden nog onbekend zijn

2.6 Talent en ondersteuning

- Beschikbaar talent (er zijn vrouwen die willen en kunnen, maar hun aantal is nog niet groot en ondersteuning is noodzakelijk)
- Gewenste ondersteuning (advies bij bedrijfsvoering, praktische ondersteuning bij de start, cursus/opleiding mn bedrijfsvoering, coaching op samen ondernemen)
- Fasering ondersteuning: taken geleidelijk overhevelen; mijlpalen creëren (sekswerkers zeggen: het mag geen maatschappelijk project worden)
- Verwachtingen van sekswerkers bij de ondersteuning

2. Eigenaarschap panden

De NV Stadsgoed heeft 5 panden in eigendom waar een prostitutiebestemming op zit. Het betreft de volgende adressen:

Adres	Aantal huidige werkplekken	Woningen
Boomsteeg 1	2	0
Oudezijds Achterburgwal 17	3	0
Oudezijds Achterburgwal 19	8	2
Oudezijds Achterburgwal 27	4	3
Oudezijds Achterburgwal 121	2	2
totaal	19	7

De panden Boomsteeg 1, Oudezijds Achterburgwal 17 en 19 vormen een cluster rond de Boomsteeg. De panden aan de Oudezijds Achterburgwal 27 en 121 liggen wat verder op de gracht.

Voor deze panden is de gemeente op zoek naar een partij die eigenaar wil worden van (een deel van) deze prostitutiepanden, om deze onder maatschappelijke condities te verhuren aan het door sekswerkers zelf te runnen prostitutiebedrijf. Veel verschillende partijen hebben zich hiervoor als geïnteresseerde gemeld.

[redacted]

Profiel toekomstige eigenaar
Voor de toekomstige eigenaar is een profiel opgesteld waaraan deze partij zou moeten voldoen:

- Het liefst een partij met maatschappelijke achtergrond, zonder winstoogmerk. Eventueel ook een commerciële partij als deze bereid is om zonder winstoogmerk te verhuren.
- Geen subsidierelatie (nu of in de toekomst) met de Gemeente Amsterdam
- Geen bestaande exploitanten en/of pandeigenaren uit de branche
- Geen bemoeienis met de inhoud/vorm van de exploitatie
- Bereid om nadere afspraken te maken over het eigenaarschap van de panden bij beëindiging van de exploitatie door Eigen Raam.
- Partij is bereid voorafgaand aan het sluiten van het koopcontract gescreend te worden.

Aankoop mogelijkheden

- Direct aankopen van de huidige eigenaar (volle eigendom)
- Via een A-B-C constructie. Waarbij de huidige eigenaar eerst aan de gemeente verkoopt, waarna de gemeente de panden in erfpacht uitgeeft aan de nieuwe eigenaar:
    - Erfpacht met volledige afkoop, of
    - Erfpacht met jaarlijkse canon

- De verkoop vindt plaats onder voorwaarden (kwalitatieve bepalingen in koopcontract of erfpachtvoorwaarden) en de partij is bereid om vooraf gescreend te worden.

Verhuur

Met de toekomstige eigenaar moeten afspraken gemaakt worden over de verhuur van de panden. Het liefst neemt deze eigenaar genoegen met een kostprijsdekkende huur of dat genoegen wordt genomen met een laag rendement huur.

- ~~o~~
- Bereidheid startkapitaal (borg etc.) zelf te financieren als eigenaar (eenmalig verlies nemen)
- Verliesgevende huur (structureel verlies nemen)

[redacted]

Huurinkomsten

Uit de exploitatieberekeningen volgt of er een financiële zekerheid tav huurinkomsten te geven is

Stand van zaken haalbaarheid derde partij als eigenaar

Op dit moment lijkt het haalbaar het eigenaarschap bij een derde partij te beleggen. De afgelopen periode hebben verschillende geschikte partijen zich gemeld of zijn benaderd.

3. Aanpassing panden

Voor in gebruik name moeten de panden eerst gerenoveerd worden. De panden zijn de afgelopen jaren alleen tijdelijk beheerd en de prostitutieruimten hebben leeggestaan of hebben tijdelijk andere invulling gekregen.
De huidige eigenaar NV Stadsgoed heeft aangegeven in opdracht van de gemeente te willen starten met de renovatie van het casco en de woningen. Waarna de nieuwe eigenaar zelf of Stadsgoed opdracht kan geven om de prostitutieruimten te verbouwen, sanitair in te bouwen en een kantoor / huiskamer te realiseren.

Programma van eisen/wensen

- De plattegronden voor de werkruimten moeten op inrichtingseisen/ geschiktheidseisen voor raambordelen akkoord worden bevonden door BWT/GGD.
- Duidelijkheid over wensen inrichting, akkoord op plattegronden en indeling (afhankelijk van HVO/Sekswerkers).
- PvE moet duidelijkheid geven over aantal panden en aantal ramen.
- Definitief maken van de kostenraming voor de verbouwing op basis van het PvE.
- Check kostenraming externe deskundige

Eisen t.a.v. de verschillende panden <*nog nader in te vullen*>

- **Boomsteeg 1:**
- **Oudezijds Achterburgwal 17:**
- **Oudezijds Achterburgwal 19:**
- **Oudezijds Achterburgwal 27: funderingsherstel noodzakelijk**
- **Oudezijds Achterburgwal 121:**

Verbouwing

- Wie voert de verbouwing van de werkruimten uit: de nieuwe eigenaar of Stadsgoed in opdracht van de nieuwe eigenaar?
- Aan de hand van de plattegronden en Programma van eisen moet een bestek opgesteld worden.
- Duidelijkheid over de kostenverdeling tussen eigenaar en huurder,wat levert Stadsgoed en wat HVO samen met de sekswerkers gaat inrichten.

4. Rendabele exploitatie

4.1 Uitkomsten van de bezichtiging van panden

Er zijn drie bezichtigingen geweest van de 5 beschikbare panden. In deze 5 panden zijn 19 werkruimtes ingetekend. Bij de bezichtigingen hebben sekswerkers het volgende meegegeven:

- Drie werkruimtes zijn zeer klein. Het gaat om een kamer aan de Oudezijds Achterburgwal 17 (6,1m) en twee kamers in het pand Boomsteeg 1 ((5,2 m², 5,8 m²).
- Twee toonkamers zijn niet werkbaar:
    - In het pand Oudezijds Achterburgwal 121 wordt één raam opgesplitst in 2 toonkamers waardoor de toonkamers te smal zijn
    - in het pand Oudezijds Achterburgwal 17 moet de toonkamer tevens dienst doen als toegang tot kantoor en huiskamer
- De sanitaire voorzieningen in het pand Oudezijds Achterburgwal 19 zijn beperkt: acht sekswerkers maken gebruik van twee douches.
- Het geplande kantoor is werkbaar maar qua oppervlakte (15m²) en toegankelijkheid (twee steile trappen) teleurstellend
- De geplande huiskamer is een vliering van een beperkt aantal m2 die toegankelijk is via een zeer steile trap.

Daarnaast geven sekswerkers aan dat zij de fysieke werkomstandigheden willen verbeteren. De beschikbare panden bieden met de huidige indeling daarvoor weinig mogelijkheden. Een aantal kamers (aantal volgt) is weliswaar verhuurbaar volgens de gangbare normen, maar de betrokken sekswerkers willen graag een verbetering realiseren; zij willen de historische situatie doorbreken en een voorbeeld stellen.

Tot slot speelt:

- Bij het pand Oudezijds Achterburgwal 27 is funderingsherstel nodig; het pand komt hierdoor later beschikbaar
- Het pand Oudezijds Achterburgwal 121 ligt op geruime afstand van de andere panden (en dus van het kantoor). In dit pand is ook een probleem met de toonkamer waardoor er feitelijk maar één sekswerker kan werken. Sekswerkers geven aan dat het de veiligheid niet ten goede komt als er maar één vrouw werkt en de afstand tot kantoor groot is.

Als gevolg van de bovenstaande bevindingen hebben we drie scenario's opgesteld voor de exploitatie:

- Scenario 1: bestaande indeling. In dit scenario werken we vanuit de bestaande indeling. Het aantal werkruimtes is gebaseerd op de bestaande situatie.

- Scenario 2: verbeterde werkomstandigheden. In dit scenario verbeteren we de arbeidsomstandigheden. De werkruimtes worden groter en er komt meer sanitair. Daarvoor moeten we ingrijpender verbouwen en dit heeft gevolgen voor het aantal werkruimtes.

Bij elk scenario zijn er nog varianten mogelijk:

- Wel of niet exploiteren van Oudezijds Achterburgwal 27 na funderingsherstel
- Wel of niet exploiteren van Oudezijds Achterburgwal 121
- Tot slot zijn er meerdere mogelijkheden voor kantoor en huiskamer:
    - Nu huiskamer op nummer 17 en na funderingsherstel op nummer 24
    - Directe realisatie op nummer 19 (eerste verdieping); hiervoor moet een woning worden opgeheven

4.2 Aannames en uitgangspunten bij de exploitatieberekening

- De kosten voor de verbouwing zijn nog niet bekend; deze zijn wel / niet verdisconteerd in ….
- De onderhandelingen met de nieuwe eigenaar zijn nog niet in de fase dat huurprijs en huurtermijn bekend zijn. We werken daarom met de aanname dat ……
- Oplevering geschiedt casco / anders ……(afwerkniveau in bijlage opnemen?)
- Afschrijving inventaris en inrichting in 5 jaar
- Bezettingspercentage: marktconforme bezetting van 65%
- Gemiddelde raamprijs: marktconforme huur van € 200 per dag (bestaande uit 2 shifts)
- Risicovoorziening opnemen t.b.v. de exploitatie-organisatie
- Niet meegenomen in de exploitatie:
    - Extra kosten voor 'specials' zoals kamer voor minder valide klanten, SM-kamer
    - Aanloop kosten startfase (zie 5.5)
- Formatie: rooster van 18 uur per dag, 365 dagen per week. Eén bedrijfsleider in combinatie met beheerders

4.3 Exploitatiebegroting voor scenario 1

4.4 Exploitatiebegroting voor scenario 2

4.5 Startkosten

De organisatie zal kosten moeten maken om te starten(b.v. oprichting Stichting, inrichting).
Inschatting aard en omvang startkosten
Risico's wel/niet terugverdienen startkosten
Mogelijkheden om startkosten te dekken (ter bespreking in stuurgroep)

5. Risicoanalyse

Er zijn vier sessies met verschillende partijen, zowel intern als extern, geweest om de risico's voor de gemeente en het project Eigen Raam te inventariseren. Risico's zijn incidenten die mogelijk kunnen gebeuren en een potentiële invloed hebben op het te verwachte resultaat. De Incidenten zijn niet gekwantificeerd en hebben daardoor nog geen gewogen prioritering. Hieronder worden de belangrijkste risico's genoemd. De risico's zijn in 3 fasen van het project onder verdeeld: voorbereiding (tot GO/NOGO moment), uitvoering (vanaf GO tot start exploitatie) en exploitatie.

Risico's die zich mogelijk voordoen in de fase voorbereiding

1. Er wordt geen koper gevonden voor de panden. De voorwaarden van de gemeente zijn zo verstrekkend dat een commerciële financiering niet mogelijk is.
2. Door maatschappelijke druk en de slecht te beheersen risico's ontstaat onvoldoende draagvlak om het project te laten starten.
3. Er zijn te weinig sekswerkers geïnteresseerd in een nieuwe vorm van exploitatie, omdat de ruimtes niet geschikt zijn, geen vertrouwen is of door de druk vanuit de branche.
4. NV Stadsgoed zoekt alternatief voor de verkoop als het project Eigen Raam te lang duurt.

Risico's die zich mogelijk voordoen in de fase uitvoering

1. Tijdens het verder uitwerken van Eigen Raam moeten diverse vergunningen worden aangevraagd en processen worden doorlopen. Als de afhandeling van vergunningen en het doorlopen van deze processen sneller en coulanter wordt gedaan, dan de afgelopen tijd is gebeurt bij de andere bedrijven, zal de branche en omwonenden juridische processen kunnen aanspannen. Zelfs als deze worden gewonnen is er zoveel reputatieschade dat het project mogelijk geen doorgang meer krijgt.
2. Een aantal procedures en vergunningen zijn zwaar en moeilijk (BIBOB, bedrijfsplan, hygiëneplan, verbouwing). Mogelijk is extra informatie nodig en bestaat de kans dat niet wordt voldaan aan de BIBOB eisen. Procedures zullen langer duren en daarmee zal de exploitatie pas na 15 oktober 2015 starten.
3. Na een positieve beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek haken essentiële partijen af door de tijdsdruk of de onbeheersbare risico's. Eigen Raam moet op zoek naar andere gegadigden of moet noodgedwongen stoppen.
4. De kans bestaat dat bij Eigen Raam langdurige contracten worden afgesloten voor een duurzame exploitatie. Sekswerkers kunnen dan moeilijker uitstappen met als gevolg onder verhuur van kamers of juridische procedures.
5. Het is niet mogelijk om voldoende gekwalificeerd personeel voor de beheerderstaken te krijgen. De keus om wel of niet in exploitatie te gaan wordt een dilemma.

Risico's die zich mogelijk voordoen in de fase exploitatie

1. Tijdens de exploitatie blijkt dat de inkomsten en uitgaven niet in verhouding zijn en er een exploitatie tekort ontstaat.

De oorzaken zijn divers:
- Sekswerkers stappen uit de organisatie en de ramen worden te weinig verhuurd.
- Onvoldoende sekswerkers die geïnteresseerd zijn om in te stappen
- Te weinig klanten
- Beheerkosten zijn hoger dan de inkomsten
- Onvoldoende kennis van belastingregels

Hierdoor worden de grenzen van het toelaatbare opgezocht en wordt Eigen Raam een prooi voor mogelijke misstanden.

2. De pandeigenaar wordt door omstandigheden gedwongen om de panden te verkopen. De huurovereenkomst met Eigen Raam wordt stopgezet en de sekswerkers hebben geen werkplek meer.
3. Tijdens de exploitatie worden door controles of signalen misstanden geconstateerd. Hierover wordt een rapportage gemaakt waarop handhavingacties worden uitgevoerd. Het voorbeeld project van de gemeente krijgt een slecht aanzien en wordt groot uitgemeten en levert uiteindelijk een groot imagoverlies op. (12)
4. De branche gunt Eigen Raam geen plek en zal intimiderend optreden naar eigenaar, sekswerkers, pandeigenaren en panden. Eigen Raam valt in diskrediet en krijgt geen kans zich te bewijzen.
5. Bij controles worden misstanden geconstateerd en gerapporteerd en de bestuurlijke maatregelen blijven uit. De branche zal dit aanhangig maken met als gevolg imagoschade voor bestuurders, gemeente en Eigen Raam
6. Als de gemeente zijn invloed gebruikt ten voordelen van Eigen Raam, dan verliest zij haar onafhankelijkheid die nodig is voor een objectieve beoordeling van handhaving en toezicht. (12)
7. Als het project Eigen Raam in één keer in volle omvang wordt gestart worden de onvolkomenheden die zich voordoen tijdens het inwerken ook groter met een groot afbreukrisico bij medewerkers en eigenaren. Begin klein om de onvolkomenheden op tijd te signaleren en snel op te lossen.
8. De eigenaar van de panden ontbindt het contract met Eigen Raam en de sekswerkers verliezen hun werkplek en Eigen Raam verliest haar geloofwaardigheid. (4++)
9. De organisatie Eigen Raam bestaat uit ca 50 personen met een eigen belang en verschillende achtergronden en culturen. Het is niet mogelijk om goede afspraken met elkaar te maken over de bedrijfsvoering van Eigen Raam.
10. Pooiers zullen toch proberen hun sekswerkers te plaatsen bij Eigen Raam.
11. Uit alle sessies komt naar voren dat Eigen Raam - nu en mogelijk straks – in de beeldvorming een seksbedrijf met gemeentelijke ondersteuning is dat moet slagen. Deze beeldvorming kan nadelig zijn voor het project, maar ook voor handhavers. Bij elke schijn van belangenverstrengeling zal de branche reageren. Dit levert grote imagoschade op voor het project en de gemeente. De druk om te stoppen of om niet te gaan werken als sekswerker wordt groter.

De benoemde risico's kunnen voorkomen, maar dat hoeft niet. Door beheersmaatregelen te nemen zal de kans en de mogelijke gevolgen kleiner worden. Alle risico's volledig weg nemen zal niet lukken. Er zijn drie manieren om met risico's om te gaan: verwijderen, verkleinen of accepteren.



In de volgende fasen zullen beheersmaatregelen benoemd en uitgevoerd worden. Er zijn twee soorten beheersmaatregelen. Allereerst beheersmaatregelen die het risico proberen te voorkomen en beheersmaatregelen die de schade van een risico beperken. Hierbij moet gedacht worden aan second opinions, extra voorbereidingstijd, extra screening, meer communicatie, draaiboek / protocol enz.

5.1 Dwarskijksessie

<nog nader in te vullen>

6. Rechtspersoon en governance

- *Checks and balances in de rechtsvorm*
- *Mate van invloed van sekswerkers en overige partijen*
- *Exitstrategie na afronding pilot (bij succes en bij falen)*
- *Opties voor ingrijpen bij incidenten*
- *Reglementering*
- *.....*

6.1 Mogelijke rechtsvormen

De centrale vraag is: kan een bedrijf worden vormgegeven waarin niet de winstmaximalisatie van de exploitant voorop staat, maar waar de belangen voorop (blijven) staan van de sekswerkers die in het bedrijf een werkruimte huren? Het gaat dan om verhuurvoorwaarden en werkomstandigheden. Maar ook een broodfonds en/of pensioen- en ziekteregeling zijn lang gekoesterde wensen.

De meeste kansrijke vormen om dit te realiseren lijken de coöperatie of de stichting. Personenvennootschappen zoals de v.o.f., c.v. en maatschap zijn minder geschikt om de beschreven doelstellingen te realiseren, omdat het gaat om een organisatie met een groep van belanghebbenden (sekswerkers) die aan persoonlijke verandering onderhevig is (d.w.z. individuele sekswerkers treden constant toe en uit). In personenvennootschappen zou er dan elke keer vermogen overgedragen moeten worden bij zulke toe- en uittredingen van personen.

De coöperatie

Doelstelling

De coöperatie heeft tot doel in de economische behoeften van haar leden te voorzien. Dit kan een redelijke (lagere) huurprijs zijn. Daarnaast kunnen er nevendoelen zijn. De coöperatie verricht in beginsel werkzaamheden voor haar leden, maar kan ook werkzaamheden voor andere belanghebbenden verrichten. Daarbij is een aandachtspunt dat de meerderheid (dus meer dan 50%) van de werkzaamheden verricht moet worden ten behoeve van de leden. Er moet dus voldoende animo zijn voor het lidmaatschap van de coöperatie. Aan het lidmaatschap kunnen verplichtingen worden verbonden, daarbij kan worden gedacht aan contributie. De leden hebben recht op een winstuitkering.

Zeggenschap sekswerkers: de algemene ledenvergadering

Een coöperatie heeft een algemene ledenvergadering en een bestuur. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan en bestaat uit de sekswerkers die lid zijn van de coöperatie. De algemene ledenvergadering besluit onder meer over de benoeming en het ontslag van het bestuur, maar ook over statutenwijziging en andere belangrijke aangelegenheden die de organisatie van de rechtspersoon betreffen. Via de ledenvergadering is er dus veel participatie van de sekswerkers. Zij bepalen indirect via de benoeming van het bestuur hun eigen

(arbeids)omstandigheden en huurprijs. Hiermee krijgen sekswerkers meer invloed dan gebruikelijk is in de branche. Het vereist van leden dat zij bereid en geschikt zijn om op deze manier samen te werken.

Samenstelling bestuur
Voor het bestuur kan een bepaald profiel worden opgesteld. Op basis van dit profiel kunnen ook andere personen dan de sekswerkers zitting nemen in het bestuur. Het profiel moet aan de algemene ledenvergadering ter goedkeuring voorgelegd worden. Het bestuur kan op basis van dit profiel bestuurders voordragen. De algemene ledenvergadering besluit over de benoeming en het ontslag van het bestuur.

Instellen van de raad van commissarissen
Het is ook mogelijk om tussen de ledenvergadering en het bestuur een raad van toezicht of raad van commissarissen te zetten die toezicht houdt op het bestuur en deze met advies bijstaat. De statuten kunnen aanvullende bepalingen geven omtrent de taak en bevoegdheden van de raad van commissarissen. Zo kan aan de raad van commissarissen de bevoegdheid worden toegekend dat belangrijke bestuursbesluiten haar voorafgaande goedkeuring behoeft en/of dat bestuurders benoemd en ontslagen worden door de raad van commissarissen.

Aansprakelijkheid
In de statuten kan de aansprakelijkheid van leden voor schulden van de coöperatie uitgesloten worden. Als het bestuur van de coöperatie in strijd gaat handelen met de doelstelling van een rechtspersoon is dit een rechtsgrond voor bestuurdersaansprakelijkheid. Zij zijn dan in hun privévermogen aansprakelijk.

De Stichting
Doelstelling
De stichting kan als 'goede exploitant' functioneren. Een stichting dient een ideëel (niet commercieel doel) te hebben. Alle opbrengsten uit de verhuur moeten worden ingezet voor het doel van de stichting. Een groot deel van de doelen die met dit project beoogd worden (de verbetering van de positie van sekswerkers, betere huurprijzen, voorkoming van uitbuiting en betere omstandigheden) kunnen met een stichting bereikt worden. De stichting kan ook faciliteiten, zoals bijvoorbeeld scholing, aanbieden aan de sekswerkers. Winstuitkering is daarentegen niet mogelijk.

Zeggenschap sekswerkers
De rechtsvorm van de stichting kent een ledenverbod. Sekswerkers hebben invloed door zitting te nemen in het bestuur of een ander orgaan van de stichting, zoals bijvoorbeeld:

- een adviesraad bestaande uit sekswerkers die gevraagd en ongevraagd advies geeft aan het bestuur of
- een raad van toezicht bestaande uit sekswerkers en ter zake (vak)kundige derden.

Bestuur (de vergunninghouder / exploitant)
De stichting kent één wettelijk verplicht orgaan: het bestuur. Dit bestuur wordt de eerste keer bij notariële akte worden benoemd en vervolgens wordt in de statuten opgenomen hoe in de opvolging wordt voorzien. Meestal geschiedt dat door middel van coöptatie. Er kan worden gekozen voor een bestuur uit sekswerkers, maar ook een bestuur bestaande uit niet-sekswerkers of een gemengde samenstelling (sekswerkers en niet-sekswerkers) behoren tot de mogelijkheden. Omdat het bestuur zichzelf benoemt, is het mogelijk dat het bestuur op een gegeven moment ook vervreemd raakt van de belanghebbenden (de sekswerkers). Ontslag van een bestuurder kan altijd door de rechtbank geschieden op verzoek van een belanghebbende.

Raad van Toezicht
Naast het bestuur kan een raad van toezicht ingesteld worden. In de statuten worden de toezichthoudende en adviesgevende bevoegdheden van de raad van toezicht beschreven. Hierin wordt onder andere uitgewerkt op welke wijze de raad van toezicht supervisie houdt op het bestuur, hoe de raad van toezicht wordt benoemd en in zijn vervanging wordt voorzien. Het is mogelijk om in de statuten vast te leggen dat de raad van toezicht het bestuur van de stichting benoemt en/of dat bepaalde belangrijke bestuursbeslissingen de voorafgaande goedkeuring behoeven van de raad van toezicht.

Aansprakelijkheid
De leden van de Raad van bestuur zijn wel/niet aansprakelijk voor .....

Doorgroeimogelijkheid van de stichting naar een coöperatie
Het is mogelijk om een stichting om te zetten in een andere rechtsvorm, bijvoorbeeld een coöperatie. Een stichting kan dus fungeren als startpunt voor uiteindelijk een coöperatie. De adviesraad bij een stichting zou een opmaat kunnen zijn voor de algemene ledenvergadering bij de coöperatie. Het zitting nemen van (een aantal) sekswerkers in het bestuur van de stichting kan een opstap zijn voor een bestuur bij de coöperatie (dat in beginsel uit de leden wordt verkozen; hier kan in de statuten van worden afgeweken), mits sekswerkers die doorgroei kunnen en willen maken.

6.2 Ervaringen
Ervaringen van Kerasos. Dit is een coöperatie van sekswerkers met 150 leden verspreid over Nederland. Kerasos verzorgt de afdracht van belastingen voor sekswerkers en biedt daarnaast een ziektekostenverzekering en arbeidsongeschiktheidsverzekering. Dit toont aan dat door middel van organisatie en centrale vertegenwoordiging meer bereikt kan worden.
Informatie over werkwijze Kerasos (Kerasos adviseert vanuit eigen ervaring om te starten met een kleine coöperatie).

6.3 Verwachtingen van sekswerkers
Sekswerkers vinden het van groot belang dat zij zeggenschap hebben in alle lagen van de op te richten organisatie, ongeacht welke organisatievorm wordt gekozen.

- Concrete invulling zeggenschap voor bedrijfsleiding, RVB, RVT

- Nog geen consensus over keuze coöperatie of stichting (men wil graag inspraak, maar vraagt zich af of de coöperatie niet te veel risico's met zich meebrengt vooral in de startfase).
- Sekswerkers vinden het passend dat HVO-Querido ontwikkelingen volgt, kan ingrijpen bij ernstige problemen; nog geen concrete afspraken over specifieke bevoegdheden van de Raad van Toezicht
- Sekswerkers zouden op termijn eigenaar willen kunnen worden van een of meerdere panden. Zij zien de coöperatie al een geschikte vorm hiervoor. Vanuit deze gedachte is de suggestie gedaan om bij de verkoop van de panden een clausule in het koopcontract op te nemen dat sekswerkers een eerste recht op aankoop hebben, mocht de eigenaar de panden willen verkopen.

6.4 Conclusies mbt gewenste rechtsvorm

7. Sociaal maatschappelijk draagvlak

Analyse media berichtgeving Eigen Raam
Op 5 februari 2015 is het persbericht uitgegeven t.a.v. het collegebesluit een haalbaarheidsonderzoek naar een prostitutiebedrijf voor en door prostituees te starten. Uit de media kan over het algemeen geconcludeerd worden dat de opinie steunend is aan het voornemen. Wat wel blijkt uit de nationale en internationale media is dat de indruk is gewekt dat de gemeente Amsterdam zelf een bordeel start. Het idee sekswerkers te stimuleren in ondernemerschap wordt over het geheel genomen positief ontvangen. Belangrijk is om de precieze duiding en omschrijving van de rollen en taken van de diverse partijen (Gemeente, HVO-Querido, sekswerkers, pandeigenaar) goed en juist te omschrijven.

Collega sekswerkers <*nog in te vullen*>

Collega exploitanten
Het draagvlak onder exploitanten is lastig in te schatten. Enerzijds horen we veel exploitanten zeggen, dat ze geen enkel probleem hebben met het initiatief van een coöperatie, mits er geen sprake is van bevoordeling door de gemeente op welke manier dan ook. Daarbij worden zaken genoemd als: lichtere vergunningeisen, financiële steun vanuit de gemeente, minder toezicht e.d. Anderzijds blijkt dat bij een aantal exploitanten er wel degelijk bezwaren ontstaan tegen het initiatief als zou blijken dat er geen coöperatie, maar een andere juridische vorm wordt gerealiseerd, waarbij ook 'losse' verhuur (verhuur van ramen per shift op dagbasis) gehanteerd wordt. Een dergelijke uitkomst zou niet worden begrepen en geaccepteerd. Niet zozeer op inhoudelijke of principiële gronden, maar vooral vanwege de relatie met project 1012. Sommige exploitanten zijn van mening dat Eigen Raam daarmee een 'normaal' raambordeel is, die zich kan vestigen in de beschikbare panden en daarmee het aantal ramen weer uitgebreid wordt. Dit voelt een aantal exploitanten als oneerlijk, omdat zij juist vanuit project 1012 hun bedrijf hebben moeten verhuizen.

Omwonenden
Gesprekken met het Integraal Burgwallen Overleg (een buurtoverleg van ondernemers en bewoners), bewoners Koestraat, de informatiebijeenkomst met de burgemeester en een krantenartikel uit de wijkkrant laten een neutrale tot licht positieve houding zien.

8. Co-creatie in de tijd

De gemeente zal samen met HVO-Querido en de huidige (NV Stadsgoed) en toekomstige eigenaar van de panden en de sekswerkers een balans in de samenwerking moeten vinden die recht doet aan de belangen van alle partijen.
De samenwerking tussen de partijen is te typeren als co-creatie.
Co-creatie is een vorm van samenwerking, waarbij alle deelnemers invloed hebben op het proces en het resultaat van dit proces. Kenmerken van co-creatie zijn dialoog, 'common ground', enthousiasme, daadkracht en focus op resultaat. Voorwaarden voor succesvolle co-creatie zijn: gelijkwaardigheid van de deelnemers, wederkerigheid, openheid en vertrouwen. Aan deze voorwaarden is het best voldaan in een gestructureerd maar creatief proces onder begeleiding van een procescoach/begeleider. Integriteit van deelnemers is vereist. Co-creatie is goed bruikbaar voor het oplossen van complexe vraagstukken en het realiseren van veranderingen.

Inzet en belangen van de partijen in de voorbereidingsfase (tot start exploitatie)
De gemeente en HVO-Querido zullen samen en in overleg met sekswerkers onderzoeken hoe een zelf te beheren prostitutiebedrijf (exploitatie-entiteit) kan worden opgezet. Ook zullen gemeente en HVO-Querido samen optreden als opdrachtgever voor de (wetenschappelijke) monitoring van het project.

De sekswerkers vormen een denktank, die 'overgaat' in een rechtspersoon, die de exploiterende partij wordt (vergunninghouder). De sekswerkers zijn bereid te investeren in samenwerking en ondernemerschap. De exploitatie-entiteit moet zijn gericht op stimulering van zelfbeheer van raamexploitatie en op verbetering van arbeidsvoorwaarden en de positie van sekswerkers. HVO-Querido ondersteunt de sekswerkers in dit proces. De ondersteuning van de doelgroep is zo zwaar als nodig, zo licht als kan.

Daarnaast gaat de gemeente op zoek naar een externe partij die bereid is eigenaar te worden van de panden en deze wil verhuren aan een prostitutiebedrijf in zelfbeheer. Hiervoor gaat de gemeente in overleg met bonafide organisaties die bereid zijn tot het doen van een sociale maar rendabele investering. De gemeente zal vervolgens met de huidige eigenaar NV Stadsgoed bepalen aan welke partij en hoe de verkoop geregeld zal gaan worden.

De nieuwe eigenaar is bereid de panden te verhuren op een niet-commerciële basis met als doel de huur zo laag mogelijk te houden voor de hurende partij (de exploitatie-enititeit).

Eindsituatie, proces en markeringsmomenten
Het einddoel (gepland op 15 oktober 2017) is zelfbeheer van de sekswerkers. Dat betekent dat in de succesvol gerealiseerde eindsituatie de partijen de volgende positie innemen:

- De exploiterende organisatie heeft een rechtsvorm, die recht doet aan het uitgangspunt van zelfbeheer, waarbij een maximale onafhankelijkheid van de overige partijen is gerealiseerd. Indien de exploitatie-entiteit in eerste aanleg wordt opgericht in de vorm van een stichting, dan dient deze omgezet te kunnen worden in een coöperatie. De exploitatie-entiteit moet zijn gericht op stimulering van zelfbeheer van raamexploitatie en op verbetering van arbeidsvoorwaarden en de positie van sekswerkers;
- De eigenaar verhuurt blijvend op niet-commerciële basis/laag-rendementsbasis;
- De gemeente oefent primair haar publiekrechtelijke taken uit en blijft op afstand politiek betrokken;
- HVO-Querido heeft de ondersteunende rol afgebouwd en is blijvend beschikbaar voor advies/ondersteuning voor individuele sekswerkers, zoals in haar huidige takenpakket is vastgelegd.

In de tijdslijn van het samenwerkingsproces zijn de volgende markeringsmomenten te beschrijven:

Juni/juli 2015:
- beslissing gemeenteraad op basis van haalbaarheidsonderzoek
- beslissing van RvT en RvB HVO Querido op basis van haalbaarheidsonderzoek
- beslissing van sekswerkers om als kernteam verantwoordelijkheid te nemen voor het project
- beslissing van nieuwe eigenaar tot aankoop
- beslissing van de huidige eigenaar tot verkoop
- oprichting exploitatie organisatie door sekswerkers (en HVO Querido?)
- aankoop panden door nieuwe eigenaar
- start vergunningaanvraag
- start verbouwing

Vanaf juni/juli 2015 zal de rol van de gemeente verschuiven van samenwerkingspartner in het project naar uitvoerder van haar publiekrechtelijke taken (vergunningverlening) en mede-opdrachtgever van de wetenschappelijke monitorfunctie samen met HVO Querido. HVO Querido en gemeente doen in overleg voorstellen voor bemensing van de Raad van Toezicht en/of Raad van Bestuur.

Rond 15 oktober 2015:
- start exploitatie
- start toezicht en handhaving door gemeente op de exploitatie(vergunning)

HVO-Querido heeft in deze fase een rol in de ondersteuning van de exploiterende organisatie. De gemeente vervult haar publiekrechtelijke taken (toezicht en handhaving).

Rond 15 oktober 2017:
- realisatie eindsituatie zelfbeheer evt. door omzetting van juridische entiteit
- beëindigen ondersteuning HVO-Querido
- evaluatie op basis van de wetenschappelijke monitor

Hieronder een schematisch overzicht van de rollen van de verschillende partijen in de verschillende fases van het proces.

Partijen	Tot start exploitatie (15 oktober 2015)	Tot 15 oktober 2017	Na 15 oktober 2017
Sekswerkers	De sekswerkers vormen een kernteam, dat 'overgaat' in een rechtspersoon, die de exploiterende partij wordt (vergunninghouder).	De sekswerkers zijn bereid te investeren in samenwerking en ondernemerschap, zij maken deel uit van het bestuur van de exploiterende organisatie.	Sekswerkers vormen gezamenlijk bestuur van exploiterende partij.
HVO Querido	HVO-Querido ondersteunt de sekswerkers in dit proces. De ondersteuning van de doelgroep is zo zwaar als nodig, zo licht als kan. HVO Querido legt afspraken vast met gemeente over mate van invloed op de exploiterende partij bij (voortijdige) beëindiging van de exploitatie of ingrijpen bij calamiteiten.	HVO-Querido ondersteunt de sekswerkers in dit proces en bouwt de ondersteuning af, zodra dit kan.	HVO-Querido heeft de ondersteunende rol afgebouwd en is blijvend beschikbaar voor advies/ondersteuning voor individuele sekswerkers, zoals in haar huidige takenpakket is vastgelegd.
Nieuwe eigenaar	Eigenaar is bereid aan te kopen onder voorwaarden voor niet-commerciële/laag rendementsverhuur.	De eigenaar verhuurt de panden op niet-commerciële basis met als doel de huur zo laag mogelijk te houden voor de hurende partij (de exploitatie-enititeit).	De eigenaar verhuurt de panden op niet-commerciële basis met als doel de huur zo laag mogelijk te houden voor de hurende partij (de exploitatie-enititeit) en/of is bereid de panden te verkopen aan de exploitatieorganisatie.

Gemeente Amsterdam en HVO Querido	De gemeente en HVO-Querido zullen samen en in overleg met sekswerkers onderzoeken hoe een zelf te beheren prostitutiebedrijf (exploitatie-entiteit) kan worden opgezet.	Gemeente en HVO-Querido zijn samen opdrachtgever voor de (wetenschappelijke) monitoring van het project.	
Gemeente Amsterdam	Gemeente zoekt naar nieuwe eigenaar en legt afspraken vast over mate van invloed op pandeigendom bij (voortijdige) beëindiging van de exploitatie	De gemeente oefent primair haar publiekrechtelijke taken uit en blijft (op afstand) politiek betrokken via de monitoringsfunctie.	De gemeente oefent primair haar publiekrechtelijke taken uit en blijft op afstand politiek betrokken.

9. Wetenschappelijke monitor

Doel

De (wetenschappelijke) monitoring van project Eigen Raam is gericht op :

1. bereiken van positieverbetering van sekswerkers (kwalitatief en kwantitatief)
2. vergroten van de veiligheid en verminderen van misstanden en voorkomen van mensenhandel (benchmark tenn opzichte van andere raambordelen in Amsterdam)
3. lessons to be learned

Opzet

- zelfonderzoek door en onder sekswerkers
- bedrijfseconomisch onderzoek naar effecten op de geldstromen
- criminologisch onderzoek naar veiligheid en mensenhandeleffecten, aspecten bestuurlijk toezicht en handhaving
- bedrijfskundig/organisatiekundig onderzoek naar faal- en succesfactoren in de organisatorische opzet, bedrijfsvoering, integriteitaspecten etc.
- ....

Opdrachtgever en begeleiding

- HVO Querido + gemeente Amsterdam
- Sekswerkers zullen deel uitmaken van een begeleidingscommissie

Uitvoering

- Consortium van diverse onderzoeksinstituten (rol GGD en universiteiten?)
- Start 1 sept 2015, einde 15 oktober 2017
- Afhankelijk van beschikbaarheid financiën.

10. Conclusie en aanbevelingen

Dilemma's <*mogelijk apart hoofdstuk*>
Nader te onderzoeken vragen / uitwerkingen
Groeimodel