Gemeente Amsterdam



Project Eigen Raam

Haalbaarheidsonderzoek

'Op weg naar meer zeggenschap over werk en werkomstandigheden voor sekswerkers'

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Inhoud

Inleiding 4
1. Draagvlak voor deelname door sekswerkers 7
1.1 Werkwijze 7
1.2 Informatiebijeenkomst 7
1.3 Welke doelen willen sekswerkers bereiken met zelfbeheer? 9
1.4 Hoe zien sekswerkers de organisatie in zelfbeheer voor zich? 10
1.5 Interesse in Eigen Raam 13
1.6 De cultuur van de branche 15
1.7 Talent en ondersteuning 16
2. Panden 19
2.1 Eigenaarschap panden 19
2.2 Aanpassing panden 23
3. Exploitatie 25
3.1 Aannames en uitgangspunten bij de exploitatieberekening 25
4. Risicoanalyse 30
4.1 Conclusie 33
5. Rechtspersoon en governance 34
5.1 Verwachtingen van sekswerkers 37
5.2 Werkzaamheden en profielen 38
5.3 Leren van de ervaringen van anderen 40
5.4 Voorwaarden van HVO-Querido 41
5.5 Conclusie 42
6. Sociaal maatschappelijk draagvlak 43
7. Vervolgplanning 45
8. Wetenschappelijke monitor 48
9. Conclusie 49

Gemeente Amsterdam

Inleiding

In 2013 en 2014 is door sekswerkers en diverse deskundigen onderzoek verricht hoe zelfbeheer kan bijdragen aan het vergroten van de zelfstandigheid van de sector. Tot dat moment bestonden er twee belemmeringen voor verdere ontwikkeling. Ten eerste ontbrak een fysieke locatie voor zelfbeheer , ten tweede is enige vorm van (ondernemers)ondersteuning in de opstartfase vereist. Begin februari 2015 heeft het College van B&W opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek met de volgende drie vragen;

- Wat is de mate van geschiktheid van vijf panden in bezit van NV Stadsgoed?
- Is er een organisatie bereid om deze panden in eigendom te nemen en als verhuurder op te treden?
- Op welke wijze kan HVO-Querido een bijdrage leveren aan zelfbeheer?

Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met sekswerkers, HVO-Querido, NV Stadsgoed en een mogelijk nieuwe eigenaar. De gemeente heeft het onderzoek begeleid en heeft expertise geleverd. De gemeente speelt geen enkele rol bij de uiteindelijke exploitatie van de organisatie en zal slechts zijn publiekrechtelijke taak (vergunningverlening, toezicht en handhaving) vervullen zoals bij iedere andere organisatie.

De totstandkoming van een zelfbeheerorganisatie is een complex en nauwelijks voorspelbaar proces. De eindkwaliteit is nauw verbonden aan de speelruimte en zeggenschap van de deelnemers zelf. HVO-Querido heeft vanaf het begin voorrang gegeven aan de ontwikkeling van de zelfbeheerorganisatie en zijn deelnemers. Dit heeft geleid tot een samenhangend geheel van beelden en wensen. Tegelijkertijd heef HVO-Querido de noodzaak van financiële haalbaarheid niet uit het oog verloren.

Een zelfstandige organisatie van en door sekswerkers is denkbaar, maar niet zonder uitdagingen::

- De conditie en locatie van de panden zijn suboptimaal om tot betere werkomstandigheden in de raamprostitutie te komen. De panden van NV Stadsgoed kunnen na een beperkte verbouwing aan de minimale (vergunnings)eisen voldoen, maar een grotere verbouwing is nodig om de arbeidsomstandigheden van sekswerkers te verbeteren.
    - Pand 121 is niet exploitabel, omdat de toonruimte slechts plek biedt voor 1 sekswerker. Dit is een onveilige situatie omdat het pand op afstand van het kantoor ligt.
    - Pand 27 (4 kamers) lijkt pas op langere termijn beschikbaar als gevolg van funderingsherstel.
    - Pand Boomsteeg 1, Oudezijds Achterburgwal 17 en 19 moeten ingrijpend verbouwd worden om deze panden op een voor sekswerkers

acceptabel niveau te krijgen. Met de verbouwing vervallen in deze panden 3 kamers.
    - In totaal zijn er dus op korte termijn 10 en op langere termijn mogelijk 14 kamers beschikbaar.
- De grofmazige ramingen van 3 verschillende scenario's laten zien dat de financiële haalbaarheid spannend is. Alleen het klassieke exploitatiemodel met de huidige capaciteit van 19 ramen komt uit de rode cijfers. Er is een verdieping nodig om een definitief oordeel te vellen over de financiële haalbaarheid van de scenario's. Hierbij spelen ook de wensen en voorwaarden van verschillende potentiële eigenaren een rol
- Het financieel meest aantrekkelijke scenario (19 kamers in 5 panden) valt af omdat het niet acceptabel is voor sekswerkers. Het meest kansrijke scenario lijkt scenario met 14 kamers in 4 panden (scenario 2), Dit scenario lijkt onder voorwaarde van aanvaardbare werkomstandigheden de best mogelijke verhouding te hebben tussen opbrengst en kosten.
- Er zijn organisaties bereid om deze panden in eigendom te nemen en als verhuurder op te treden, mits sekswerkers en HVO-Querido kunnen komen tot een rendabele exploitatie die leidt tot verbetering van de positie van prostituees.
- In het kader van de emancipatie van sekswerkers heeft de voorkeur om een coöperatie te starten. Indien het noodzakelijk is, kan gestart worden met een stichting die omgezet kan worden in een coöperatie.

De volgende stappen zijn nodig voor pandeigenaar, HVO-Querido en betrokken sekswerkers voordat zij definitief besluiten over deelname aan het project :

- het aantrekken van meer sekswerkers om deel te nemen aan het project, vooral sekswerkers die zich als bestuurder willen committeren;
- het verfijnen van de businesscase van de potentiële pandeigenaar en de exploiterende organisatie . Er is een verdieping nodig om een definitief oordeel te vellen over de financiële haalbaarheid van de scenario's.

De inventarisatie van mogelijke risico's geeft een goed beeld van de zorgen uit het veld maar leidt vooralsnog niet tot bijsturen van de doelstellingen. In algemene zin kunnen de volgende beheersmaatregelen benoemd worden:

- Vermijd onnodige tijdsdruk, goede uitwerking van beheermaatregelen met de betrokken partijen voorafgaand aan definitieve onomkeerbare beslissingen.
- De gemeente zal in het vergunningen proces dezelfde normen en werkwijze hanteren als bij vergunningaanvragen van overige exploitanten.
- De nieuwe organisatie doet een goede voorbereiding van de vergunningaanvraag. Indien nodig rekening houden met een latere openingsdatum.
- Klein beginnen om de onvolkomenheden op tijd te signaleren en snel op te kunnen lossen.

- Zorg voor een goede begeleiding van het groepsproces door een door de sekswerkers geaccepteerde bestuurder die partijen met elkaar weet te verbinden.

Alle deelnemers aan dit haalbaarheidsonderzoek worden bedankt voor hun positieve én kritische bijdragen. Het heeft geleid tot meer inzicht in de verwachtingen van sekswerkers ten aanzien van werkomstandigheden en innovatie.

In hoofdstuk 1 wordt uitgebreid stilgestaan bij het draagvlak van sekswerkers om deel te nemen in de nieuwe organisatie. Hoofdstuk 2 tot en met 4 gaan over de panden, de exploitatie en de rechtsvorm. Hoofdstuk 5 tot en met 7 gaan over mogelijke risico's, maatschappelijk draagvlak en het monitoren van de gewenste ontwikkeling. Tot slot de conclusies in hoofdstuk 8.

Gemeente Amsterdam

1. Draagvlak voor deelname door sekswerkers

1.1 Werkwijze

Om een beeld te krijgen van het draagvlak onder sekswerkers voor raamexploitatie in zelfbeheer heeft HVO-Querido aan belangenbehartigingsorganisatie PROUD gevraagd om voor hen een informatiebijeenkomst te organiseren. Deze werd bezocht door 24 sekswerkers. Om vervolgens een verdiepingsslag met een kerngroep van ongeveer 15 sekswerkers te maken[i]. Hier is verder gesproken over de doelen van zelfbeheer en hoe dit praktisch in te vullen. Daarnaast zijn de beoogde panden een aantal keer bezocht.

1.2 Informatiebijeenkomst

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. De voorlopige thuisbasis van PROUD is het Prostitutie Informatie Centrum (PIC) aan het Oudekerksplein in Amsterdam. De informatieavond had tot doel ervoor te zorgen dat sekswerkers geïnformeerd werden over het project en de gelegenheid kregen vragen te stellen, kritiek te uiten of aan te geven op welke wijze zij het liefst hun beroep uitoefenen.

PROUD rapporteert de volgende uitkomsten van de informatieavond:

- PROUD staat positief tegenover initiatieven van de gemeente om sekswerkers de mogelijkheid te bieden om hun eigen werkplek te beheren. Voor eigen werkplekken zijn er maar weinig mogelijkheden in Amsterdam want aan het aantal panden met prostitutiebestemming is een maximum gesteld dat al is bereikt . Als sekswerker een eigen werkplek hebben, is dus praktisch onmogelijk. Als Amsterdam sekswerkers wil stimuleren hun eigen bedrijf te starten zou het voor de hand liggen het maximumaantal te verhogen of. Afhankelijk uiteraard van werkvorm en bedrijfsgrootte.
- Het principe van raamprostitutie is 'eigen baas zijn'. Dat wil in de praktijk zeggen: eigen prijsstelling, eigen werktijden binnen het gehuurde en eigen keuzen voor klanten en handelingen. Zo is het altijd al geweest en dat is ook de reden waarom een raamprostituee kiest voor deze manier van werken. Zelfstandigheid wordt de laatste jaren steeds meer beperkt door de grote mate van verantwoordelijkheid die de gemeente oplegt aan bordeelhouders en regels waar sekswerkers zich aan moeten houden. Regels die eveneens worden opgelegd door de gemeente maar die in feite ieders eigen verantwoordelijkheid behoren te zijn.

- Dat Amsterdam met 'Project eigen raam' sekswerkers de mogelijkheid geeft meerdere panden bedrijfsmatig te exploiteren ziet PROUD als een interessant experiment waarbij wel de nodige kanttekeningen worden geplaatstt lijkt voor veel mensen de meest ideale manier en het moet ook zeker één van de mogelijkheden zijn die je hebt als zelfstandig sekswerker. Het is echter niet zo dat alle of zelfs de meeste sekswerkers zouden kiezen voor het zelfstandig runnen van hun bedrijf met alle rompslomp die daarbij komt kijken. PROUD sprak zowel sekswerkers die enthousiast waren over het project als sekswerkers die er geen vertrouwen in hebben en het uitstekend naar hun zin hebben bij het bedrijf waar ze nu een raam huren. Die laatsten zeiden bijvoorbeeld er niet aan te moeten denken alles zelf te moeten regelen, verantwoordelijkheid nemen voor het vastgoed en haar waarde, het voldoen aan de vele ingewikkelde regelgeving, de controles, bedrijfsplannen, intake gesprekken en hopen op voldoende verhuur in slechte tijden.
    - De groep die wel enthousiast is, zal veel begeleiding en misschien zelfs mediation nodig hebben omdat zij bestaat uit een zeer diverse groep voor wie het wellicht niet altijd gemakkelijk zal zijn samen te werken.
    - De manier waarop project 'Eigen raam' werd gepresenteerd stuitte veel sekswerkers tegen de borst. Het 'pooiervrij' kunnen werken zoals werd gezegd bij de presentatie is slecht overgekomen.

Als belangenvereniging van sekswerkers stelt Proud zich op de volgende standpunten:

- 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 PROUD een te grote vermenging ziet met 'Project 1012' en vindt dat 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'.

1.3 Welke doelen willen sekswerkers bereiken met zelfbeheer?

Tijdens de verdiepingsgesprekken werd sekswerkers de zelfbeheerorganisatie zien als een kans om meer zeggenschap te krijgen over hun werk en werkplek. Het gaat om het vergroten van autonomie en zelfstandigheid.

Uit landelijk onderzoek blijkt dat raamsekswerkers tevreden zijn over hun arbeidsrelatie als zelfstandige en over de samenwerking met hun exploitant. Van de raamsekswerkers is 60 procent tevreden over het verloop van hun werkzaamheden. Van de overige 40 procent is de helft neutraal en de andere helft ontevreden. Belangrijke aspecten bij tevredenheid zijn zelfstandigheid, goede relaties met collega's of goede werksfeer, en de eerlijke/goede relatie met de exploitant. De vaakst genoemde reden van ontevredenheid is onvoldoende verdiensten en/of onvoldoende werk (te weinig klanten).

Toch zijn sekswerkers ook van mening dat de grote vraag naar werkplekken, vooral in de nacht, het strenge vergunningenbeleid, de daling van het aantal ramen en het gemeentelijk verbod op zelfstandig thuiswerk de positie van sekswerkers ten opzicht van exploitanten niet ten goede is gekomen. Hoewel sekswerkers tevreden zijn over de samenwerking met hun exploitant, vinden zij dat zij weinig invloed hebben op hun werk en werkomstandigheden. In die zin vinden zij wel dat exploitanten een machtspositie hebben. Bij zelfbeheer kunnen sekswerkers op basis van hun eigen ervaringen zelf vorm geven aan hun werk en werkomstandigheden. Sekswerkers willen zich met dit initiatief dan ook niet afzetten tegen exploitanten of de huidige manier van ramen verhuren; zij willen wel graag vanuit hun ervaring samen een visie ontwikkelen op hoe je als sekswerker zelfstandig, veilig en prettig kan werken en zij willen zeggenschap over de manier waarop dit in de praktijk vorm krijgt. [ii]

Concreet willen sekswerkers graag flexibelere verhuurvoorwaarden en betere werkplekken. Onder goede verhuurvoorwaarden verstaan zij realistische afspraken over annulering bij ziekte en vakantie. Zij willen ook graag kijken naar flexibele arrangementen voor kamerhuur. Bij betere werkplekken gaat het om ruimere kamers, om betere voorzieningen (sanitair, ventilatie, huiskamer) en om meer ambiance en privacy voor klant en sekswerker.

Gemeente Amsterdam

Sekswerkers geven aan dat zij zelfbeheer niet zien als een oplossing voor het voorkomen of bestrijden van misstanden in de prostitutie. Een organisatie in zelfbeheer staat net als iedere andere exploitant voor de uitdaging om misstanden tijdig te signaleren. Sekswerkers geven hierover mee:

- Bij zelfbeheer is sprake van nauwe samenwerking en intensief contact. Juist die intensieve contacten maken het mogelijk om te signaleren of een vrouw misschien toch gedwongen werkt.
- De bedrijfsleiding en het Bestuur bestaan hoofdzakelijk uit (ex)sekswerkers; deze mensen zullen de intakegesprekken voeren en zijn vanuit hun ervaring bij uitstek geschikt om te signaleren of er sprake zou kunnen zijn van gedwongen prostitutie.
- Toezicht blijft noodzakelijk om misstanden te signaleren.

Sekswerkers adviseren om realistisch te zijn en te onderkennen dat ook bij een combinatie van goed toezicht, intensief contact en intakegesprekken door ervaren sekswerkers misstanden nooit volledig uitgesloten kunnen worden.

Er is geen volledige consensus onder sekswerkers over de besteding van winst bij raamexploitatie in zelfbeheer. Toch kan over het algemeen gezegd worden dat sekswerkers de winst bij voorkeur zouden inzetten voor:

- verdere investeringen in werkplekken en werkomstandigheden
- sparen om zelfbeheer op andere plaatsen mogelijk te maken (inclusief aankoop panden)
- voorzieningen voor ziekte, ongevallen en pensioen
- een combinatie van winstdeling en bovenstaande doelen.

Tot slot vinden veel sekswerkers dat het imago van het beroep sekswerk bij burgers en instanties verbeterd moet worden. Het zelf beheren van ramen zien zij als een kans om het beeld van sekswerker als slachtoffers van dwang en misbruik om te buigen naar dat van vrouwen met veelzijdige ambities en talenten. Ook hopen zij dat het een bijdrage kan leveren aan de acceptatie van het beroep sekswerker.

1.4 Hoe zien sekswerkers de organisatie in zelfbeheer voor zich?

Er is een sterke consensus onder sekswerkers dat raamexploitatie in zelfbeheer moet bijdragen aan meer zeggenschap over de arbeidsomstandigheden. Daarbij speelt de werkplek een grote rol. Dit is wat sekswerkers verstaan onder een goede werkplek:

- Ruime kamer met voldoende bewegingsvrijheid voor 2 personen (12 m²)
- Bij voorkeur eigen douche en toilet op de kamer
- Een kluisje voor het opbergen van eigen spullen
- Het raam heeft voldoende oppervlak om jezelf te tonen en klanten op straat te volgen
- Het raam is volledig van glas en wordt niet onderbroken door een lattenstructuur
- Het glas is (voorzien) van een materiaal dat het moeilijk maakt voor passanten om foto's te nemen

- Mooie afwerking van vloer en wanden (afneembaar ivm hygiëne, maar geen witte tegels)
- Goede ventilatie
- Bij voorkeur vloerverwarming

Daarnaast hebben sekswerkers, onder meer op basis van ervaringen in andere steden, voorstellen gedaan voor vernieuwing:

- Kamers voor klanten met speciale wensen. Denk daarbij aan een SM-kamer of een rolstoeltoegankelijke kamer voor minder valide klanten
- Voordelen van privéontvangst (privacy, ambiance) realiseren bij raamprostitutie:
  - Afspraakkamer: kamer zonder toonruimte die per uur of dagdeel verhuurd wordt; dit is interessant voor sekswerkers met vaste klanten en voor mannelijke sekswerkers
  - Ontmoetingsruimte: bij voorbeeld een tearoom waar klanten in contact komen met sekswerkers
- Een huiskamer met keukenblok / magnetron voor eenvoudige maaltijden. Voor collegiaal contact en om te zorgen dat je op tijd en gezond eet
- Verkoop van basis benodigdheden zoals condooms, glijmiddel, sponsjes tegen marktconforme prijzen
- Schone handdoeken en lakens tegen kostprijs
- TV-schermen in de kamers met een TV-centrale
- Een kleedruimte voor omkleden en make-up
- Een kamer waar je tegen een redelijke prijs kunt overnachten; als de ramen 's nachts sluiten, is er weinig openbaar vervoer; het is een prettig en veilig gevoel als je kunt blijven overnachten

Een aantal sekswerkers heeft de panden bezocht. In hoofdstuk 3 leest u hun bevindingen. In het kort komt het erop neer dat de beschikbare panden in het verleden op klassieke wijze zijn geëxploiteerd. Dit heeft geleid tot een groot aantal kleine werkruimtes met beperkte sanitaire voorzieningen. De werkruimtes hebben gemiddeld een oppervlak van 7,8 m² met uitschieters naar beneden van 5,2 m² en naar boven van 11,8 m². Sekswerkers geven aan dat raamexploitatie in zelfbeheer alleen zinvol is als er ook echt ruimte is om werkomstandigheden te verbeteren. Dan gaat het overigens niet alleen om de werkruimte, maar ook om de mogelijkheid om de klassieke vorm van je etaleren achter een raam om te buigen naar meer privacy zonder verlies van zelfstandigheid. Zoals een sekswerker over de beschikbare panden opmerkte: 'een gebarsten schaal kun je repareren, maar de barst blijft zichtbaar'.

Bij het bespreken van werkomstandigheden, noemde een aantal sekswerkers dat hun gedroomde werkplek er dan ook wezenlijk anders zou uitzien dan de gebruikelijke kamerverhuur. Zij gaven aan dat ze graag de voordelen van raamprostitutie (zelf je klanten kiezen, zelf afspraken maken over handelingen en prijzen, zelf werktijden en werkkleding bepalen) combineren met de voordelen van een club/privéhuis (meer privacy en meer

ambiance voor sekswerker en klant). Zij zien dit voor zich, in een hotelachtig bedrijf met de volgende kenmerken:

- Goed bereikbaar en met parkeergelegenheid
- Eén centrale toegang met sluis en cameratoezicht ivm veiligheid en het voorkomen misstanden
- Prettige ruimte waar sekswerkers en klanten elkaar ontmoeten en zelfstandig (dus zonder tussenkomst van een clubeigenaar/exploitant) afspraken maken over handelingen en prijzen
- Huiskamer waar sekswerkers elkaar kunnen ontmoeten, voorzien van een keuken voor het bereiden van eenvoudige maaltijden
- Ruime werkplekken met eigen douche en toilet
- Speciale kamers voor klanten met specifieke wensen
- Variabele huurmogelijkheden (uur, dagdeel, dag) waarbij de prijzen zijn gerelateerd aan afname
- Een klantvriendelijke bejegening van het hotelpersoneel naar sekswerkers; zij betalen immers voor de diensten die zij afnemen

Uiteraard is er ook aandacht geweest voor de praktische invulling van de dagelijkse organisatie. Er is nog geen volledige consensus over de stijl en houding van de dagelijkse leiding. Enerzijds gaan er stemmen op voor een strakke hiërarchische leiding. Dit geeft duidelijkheid. Sekswerkers zijn vanuit hun werkpraktijk bovendien goed op de hoogte van de strenge regelgeving en handhaving. Een strakke leiding biedt de meeste garantie dat de verplichtingen voor het verkrijgen en behouden van een vergunning, goed worden nagekomen. En een strakke hiërarchische leiding sluit ook aan bij wat in de sector gebruikelijk is.
Anderzijds willen vrouwen het klassieke exploitantenmodel juist afzwakken. Er moet ruimte komen voor meer inspraak, meer collegiaal contact. Daarbij past dat de controle niet langer top –down is, maar dat meer vanuit de groep zelf komt.

Voor de teamsamenstelling gaat de voorkeur uit naar een bedrijfsleider met meerdere beheerders. De houding van het team is van groot belang. Die mag niet 'bazig' zijn. Een open opstelling, duidelijke communicatie en een prettige aanspreekcultuur zijn van groot belang. Daarnaast zou het erg gewaardeerd worden als er een gastvrouw is, die zorg draagt voor het wassen van lakens en handdoeken, de verkoop van basisbenodigdheden, een gezellige en schone huiskamer en eenvoudige maaltijden.

Om te zorgen dat vrouwen veilig kunnen werken, vinden sekswerkers het belangrijk dat:

- Er cameratoezicht is bij toegang en in gemeenschappelijke ruimtes.
- Iedere kamer voorzien is van een veiligheidsknop (niet al te zichtbaar voor de cliënt) met doormelding naar mobiel van de bedrijfsleider en beheerder
- Beheerders in het bezit zijn van veiligheidsdiploma's
- Deuren voorzien zijn van een sleutelsysteem zodat je ruimtes kan afsluiten

1.5 Interesse in Eigen Raam

Voor het peilen van de interesse in zelfbeheer hebben we onderscheid gemaakt in drie groepen:

Sekswerkers die een actieve rol willen spelen in het beheren van de organisatie.
Hun motivatie om deel te nemen, verschilt:

- Alle sekswerkers zien het als een kans om de zeggenschap van sekswerkers te vergroten en arbeidsvoorwaarden te verbeteren.
- De meeste vrouwen zien het ook als een kans om de positie van sekswerkers te verbeteren, maar er is nog geen consensus hoe deze positieverbetering bereikt gaat worden. Daarvoor is ook nog meer onderzoek nodig naar wat mogelijk en haalbaar is.
- Een klein aantal sekswerkers ziet het project als een kans om van loopbaan te veranderen en betaald werk te vinden.

Het aantal vrouwen dat contact heeft opgenomen en een actieve rol wil spelen in de organisatie bedraagt 6 personen. Daarnaast willen nog eens 5 vrouwen actief meedenken. Tot slot zijn er 4 (ex)sekswerkers die vanuit hun rol als belangenbehartiger bereid zijn om individuele sekswerkers te steunen die willen meedoen aan het project.

Sekswerkers die interesse hebben in raamhuur
Het is moeilijk om een inschatting te maken van de omvang van deze groep omdat sekswerkers zich nu nog niet uitspreken over hun keuzes. Een voorzichtige schatting bedraagt ongeveer 20 sekswerkers.

- Vanuit zakelijk belang willen sekswerkers eerst de tarieven en verhuurvoorwaarden kennen. Daarover is nu nog weinig informatie beschikbaar. Daarnaast is het voor sekswerkers zakelijk onvoordelig om nu al aan hun huidige exploitant kenbaar te maken dat ze overwegen te vertrekken.
- In het verslag van PROUD lezen we al dat een aanzienlijke groep vrouwen geen interesse heeft in het huren van een raam bij een coöperatie. Er is een omvangrijke groep raamsekswerkers voor wie geld verdienen de primaire drijfveer is. Zij kiezen voor het huren van een raam waar schoonmaak, toezicht en administratie goed zijn geregeld. Ze willen nadrukkelijk geen administratieve rompslomp. Je langdurig verbinden aan een werkplek sluit ook niet aan bij hun ambities. In onderzoek[iii] en in de verdiepende gesprekken werd dit beeld bevestigd. Raamverhuur in zelfbeheer spreekt vooral sekswerkers aan met vele jaren ervaring die , ongeacht hun herkomst, al geruime tijd een bestaan in Nederland hebben opgebouwd[iv]. Deze vrouwen willen bij het uitoefenen van hun vak niet alleen in hun bestaan voorzien, maar ook zeggenschap over hoe ze werken.

- Veel vrouwen huren een vaste kamer en hebben hun huidige raam zorgvuldig gekozen. Bij die keuze spelen het gebied, het verwachte aantal klanten en privacy een grote rol. Zo maken vrouwen een bewuste keuze tussen het Singelgebied, de Ruysdaelkade of het Wallengebied. Enkele vrouwen in het Singelgebied hebben interesse getoond in raamverhuur in zelfbeheer in hun werkgebied; zij zullen echter geen raam huren van een zelfbeheerorganisatie in het Wallengebied omdat zij niet in dit gebied willen werken . Met het oog op de privacy van klanten, zijn op de Wallen de ramen aan de Oudezijds Achterburgwal overigens minder in trek. Vooral overdag. De groepen toeristen maken dat veel klanten liever uitwijken naar de stegen.
- Tot slot geeft een aantal sekswerkers aan dat zij nu geen interesse hebben in de geboden locaties, maar mogelijk wel interesse hebben als hun raam moet sluiten. Men wacht de ontwikkelingen af. De geplande sluiting van ramen buiten de aangewezen prostitutiezone zal invloed hebben op de aantrekkelijkheid van ramen aan de Oudezijds Achterburgwal.

Sekswerkers die raamhuur willen combineren met een rol in zelfbeheer

- Dit is een relatief kleine groep vrouwen; hier speelt wel mee dat de groep mogelijk groeit als de concrete voorwaarden voor deelname en verhuur bekend worden

Om een project met 19 werkplekken goed te exploiteren is een groep van ongeveer 50[v] sekswerkers nodig. Uit het bovenstaande blijkt dat het project sekswerkers aanspreekt die:

- het vak vrijwillig en op lange termijn uitoefenen
- een vast bestaan in Nederland hebben opgebouwd
- interesse hebben om in het Wallengebied te werken.

Starten met een groot volume aan werkplekken bij een kleine bezetting kan leiden tot exploitatietekorten. Dat is om verschillende redenen onwenselijk. Ten eerste natuurlijk omdat een organisatie niet kan voortbestaan als de exploitatie niet kostendekkend is. Ten tweede omdat een krappe exploitatie ongewenste neveneffecten kan hebben. Sekswerkers willen goede annuleringsvoorwaarden, maar bij een krappe exploitatie kan er juist druk komen te staan op de annuleringsvoorwaarden. Bij een slechte bezetting, wordt het ook aantrekkelijk om ramen te verhuren aan sekswerkers die zich niet verbonden voelen met de doelstellingen van zelfbeheer. En in de meest ernstige situatie kan het leiden tot een onzorgvuldige intake.

De politieke actualiteit heeft grote invloed gehad op het project. Sekswerkers hebben sterke gevoelens over de sluiting van ramen en over registratie van persoonsgegevens. In bijna alle gesprekken kwam de sluiting van de ramen aan de orde. Het registreren van persoonsgegevens voor deze doelgroep zien zij als een bedreiging van hun privacy en een stap terug in het proces van empowerment. Sekswerkers zien het project als een

initiatief van de gemeente Amsterdam en kunnen en willen het niet los zien van de overige initiatieven van de gemeente Amsterdam. Hoewel sekswerkers het principe van zelfbeheer omarmen als een mogelijkheid om meer zeggenschap te krijgen over hun werkomstandigheden, hebben de politieke ontwikkelingen er bij voorbeeld toe geleid dat de belangenbehartigingsvereniging zich op het standpunt stelt dat hun kernleden geen actieve rol kunnen spelen. Het feit dat de beschikbare panden in het Wallengebied liggen, heeft dit alleen maar meer op scherp gesteld.

1.6 De cultuur van de branche

In de gevoerde gesprekken hebben enkele sekswerkers ook zorgen uitgesproken over de haalbaarheid van een coöperatie in relatie tot de cultuur en omgangsvormen in de branche. Een aantal sekswerkers gaf aan dat ze niet zeker wisten of er voldoende groepssolidariteit en onderling vertrouwen is om een coöperatie te starten? Zij gaven daarbij de volgende redenen:

- Raamsekswerkers zijn zelfstandigen zonder personeel (ZZP). In een markt met een dalend aantal klanten, zijn zij zowel collega's als concurrenten van elkaar. Als er conflicten in de groep ontstaan, bestaat het risico dat de organisatie uiteen valt.
- In de raamprostitutie werken mensen met veel verschillende culturele achtergronden.
- Veel sekswerkers verwachten dat zij maar korte tijd in deze branche zullen werken; zij koersen op de korte termijn en op financieel resultaat.

Voor het beoordelen van de haalbaarheid van een organisatie in zelfbeheer is het zinvol om deze kluwen van zorgen te ontrafelen Er zijn inderdaad veel migrantenwerkers in de raamprostitutie die vaak van werkplek veranderen en sterk financieel gemotiveerd zijn. Een organisatie in zelfbeheer spreekt deze vrouwen niet aan, omdat zij geen interesse hebben in administratieve rompslomp, vergaderen en lange termijn verbintenissen. De zelfbeheerorganisatie is vooral in trek bij vrouwen die langdurig in de raamprostitutie werken en, ongeacht hun herkomst, een toekomst voor zichzelf zien in Nederland. Deze laatste groep staat anders in het werk en is bereid om samen een organisatie te ontwikkelen.

Daarnaast zijn er factoren die te maken hebben met de stigmatisering van het vak. Omdat sekswerk wel gelegaliseerd, maar niet genormaliseerd is, werken veel sekswerkers in een sfeer van anonimiteit. Dat leidt onder meer tot vluchtige contacten met collega's en een lage organisatiegraad. Het stigma maakt ook dat veel sekswerkers zichzelf voorspiegelen dat ze het werk maar voor korte tijd zullen doen[vi]. In een dergelijk klimaat is het niet makkelijk om informatie te verspreiden, kennis en ervaringen te delen, lange-termijn doelen te koesteren of te bouwen aan solidariteit. De vraag mag gesteld of deze kenmerken karakteristiek zijn voor de seksbranche, of voortkomen uit de stigmatisering van het vak? Wie kiest voor het laatste antwoord, zou hieruit ook juist motivatie kunnen putten om wel een coöperatie op te richten.

1.7 Talent en ondersteuning

Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat er voldoende sekswerkers zijn die de ambitie en het talent hebben om de functie van gastvrouw of beheerder te vervullen. Ook zijn er meerdere sekswerkers die de ambitie hebben om bedrijfsleider te worden. Zij gaven aan dat zij daarbij wel scholing en begeleiding nodig hebben, vooral op het gebied van bedrijfsvoering.

Op dit moment zijn er geen (ex)sekswerkers in beeld die de ambitie en het talent hebben om deel te nemen aan een Bestuur en of een Raad van Toezicht. Onder de geïnterviewde (ex)sekswerkers waren er mensen met een passend profiel, maar hun beschikbaarheid is beperkt omdat zij ook actief zijn in de belangenbehartiging. De mogelijkheid bestaat om breder te zoeken. Daarbij kan gedacht worden aan sekswerkers met ervaring buiten Amsterdam, of met ervaring in andere branches (escort, clubs).

Bij het opzetten van een organisatie voor raamexploitatie willen sekswerkers graag advies en praktische ondersteuning, vooral op het gebied van bedrijfsvoering. Die ondersteuning zal in het begin de vorm moeten hebben van iemand die adviseert én meewerkt. Daarnaast is er bereidheid om cursussen te volgen en zich bij te scholen. Ook geven sekswerkers aan dat een coach nuttig kan zijn om het samenwerken binnen een organisatie te ondersteunen. Als ZZP'ers zijn sekswerkers gewend aan een zakelijke insteek, maar het samen opzetten en runnen van een organisatie vraagt ook competenties en ervaring met samenwerking. De sekswerkers die wij hebben gesproken, hadden inzicht in het feit dat zij nu nog niet over alle benodigde kennis en vaardigheden beschikken en waren bereid om zich verder te ontwikkelen.

In de startfase maken sekswerkers graag gebruik van praktische ondersteuning bij tal van zaken. Er moet in de startfase van een nieuwe organisatie veel gebeuren: bedrijfsplan, begroting, administratie, verhuurvoorwaarden, huisregels en praktische zaken als hygiëne en schoonmaak; alles moet nog ontwikkeld worden. Daarnaast spelen nog verbouwing en inrichting. Sekswerkers geven aan dat zij daarbij graag praktische ondersteuning willen. Tegelijkertijd vinden zij het belangrijk dat deze taken fasegewijs met duidelijke mijlpalen worden overgeheveld naar sekswerkers.

Vanuit het inzicht dat de organisatie in de startfase veel moet ontwikkelen en dat sekswerkers zelf nog veel kennis en vaardigheden moeten opdoen in bedrijfsvoering en samenwerking, willen zij graag klein starten. Ook willen zij graag voldoende tijd krijgen om gezamenlijk een organisatie op te zetten. Zo is er meer ruimte om te leren en meer overzicht. Een kleine schaal en flexibel tempo verkleinen het risico dat er fouten worden gemaakt waardoor het project zou kunnen mislukken.

Gemeente Amsterdam

Dit is wat sekswerkers verwachten van de ondersteuning:

- Doe niets zonder sekswerkers
- Geef de tijd om expertise op te bouwen
- Geef sekswerkers een grote rol in de bestuurscultuur
- Wees transparant en responsief
- Biedt een hoop aan, maar laat sekswerkers zelf de keuze wat zij afnemen; leg geen verplichtingen daarin op
- Heb vertrouwen in de talenten van mensen
- Start de ondersteuning met go0ede afbouwafspraken. Sekswerkers willen niet dat zelfbeheer een maatschappelijk project wordt

1.8 Conclusies

- Raamexploitatie in zelfbeheer spreekt sekswerkers aan, omdat het kan bijdragen aan hun zelfstandigheid. Centraal daarbij staat de wens om vanuit de eigen ervaring vorm te geven aan werkomstandigheden. Sommige sekswerkers willen graag een raam huren bij een organisatie waar sekswerkers zeggenschap hebben over de werkomstandgheden; andere sekswerkers hebben de ambitie om een dergelijk bedrijf te runnen.
- Het opzetten en runnen van een raamverhuurbedrijf in zelfbeheer spreekt vooral sekswerkers aan die langdurig het vak uitoefenen of beogen uit te oefenen en een vast bestaan in Nederland hebben.
- Wat deze groep aanspreekt, is de mogelijkheid om hun autonomie te vergroten en werkomstandigheden te verbeteren. Deze groep wil vanuit de eigen ervaring een ander model ontwikkelen dan het klassieke exploitatiemodel.
- Daarom vindt deze groep sekswerkers het essentieel om op alle niveaus van de organisatie zeggenschap te hebben.
- En vindt deze groep het project pas zinvol als de werkomstandigheden ook daadwerkelijk ingrijpend veranderen. Om de werkomstandigheden te verbeteren, moeten de beschikbaar gestelde panden ingrijpender verbouwd dan gepland; dit leidt tot een kleinere opzet met minder panden en minder ramen.
- Een aantal sekswerkers heeft ook de vraag gesteld of er andere locaties beschikbaar zijn. Zij zijn enthousiast over het concept van zelfbeheer, maar vinden de panden qua ligging, werkruimtes en indeling weinig scope bieden voor het moderne en veilige bordeel zoals zij het voor ogen hebben.
- Klein starten is ook noodzakelijk omdat sekswerkers een nieuwe organisatie zullen oprichten met een team van gemotiveerde maar nog niet volledig toegeruste medewerkers; dit team gaat bovendien een experiment aan, want er zijn nog geen vergelijkbare initiatieven waarvan zij kunnen leren. De ambitie leeft wel om op termijn te groeien.
- De politieke actualiteit heeft effect op het draagvlak voor het project; sekswerkers kunnen en willen het project niet los zien van de sluiting van ramen in het kader van het Project 1012; zo kiest belangenbehartigingsorganisatie PROUD ervoor om afstand the houden van het project en zullen bestuursleden geen functie bekleden

in het project; dit heeft tot gevolg dat er op dit moment geen (ex)sekswerkers in beeld zijn die de ambitie en het talent hebben voor een Bestuur of Raad van Toezicht. Er is daarom tijd nodig om andere geschikte kandidaten voor deze functies te vinden.

- Een aantal van de gesproken sekswerkers heeft interesse en talent voor de functie van beheerder of bedrijfsleider. Zij zijn zich bewust van het feit dat ze als ZZP'er ondernemend zijn, maar nog geen ervaring hebben met het opzetten en besturen van een organisatie. Zij zien vooral de bedrijfsvoering en het leiden van groepsprocessen (coöperatie) als een uitdaging. Daarom willen zij graag een trainingproces ingaan en praktische ondersteuning in de eerste 1 tot 2 jaar. De precieze aard en omvang van de ondersteuning is afhankelijk van de samenstelling van de groep die het bedrijf gaat opzetten.s.
- Tot slot is het om verschillende redenen moeilijk om een inschatting te maken van het aantal sekswerkers dat een raam wil huren. Starten met een klein aantal ramen verkleint het risico op bezettingsproblemen en de ongewenste neveneffecten daarvan. Anderzijds een bepaalde schaalgrootte noodzakelijk om de niet-variabele kosten af te dekken.

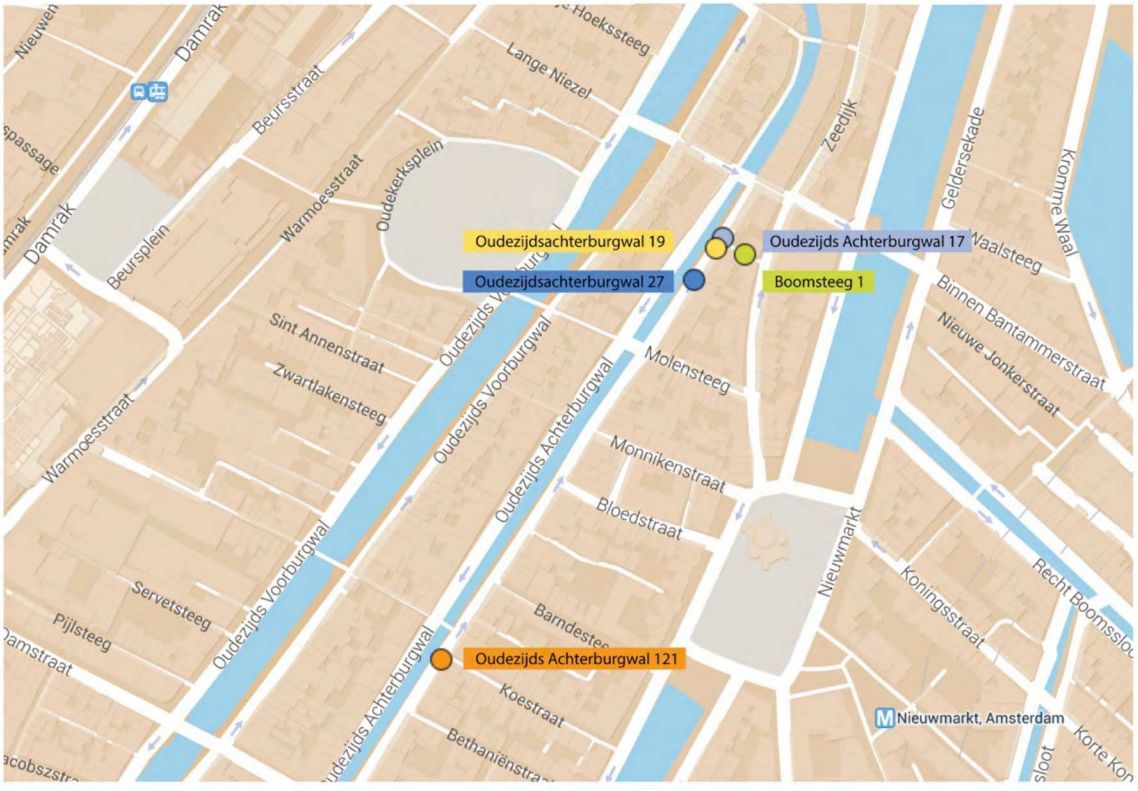
2. Panden

2.1 Eigenaarschap panden

De NV Stadsgoed heeft vijf 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.



Gemeente Amsterdam

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. Op dit moment lijkt het haalbaar het eigenaarschap bij een derde partij te beleggen. De aankoopprijs is gebaseerd op overeenkomst met NV Stadsgoed, al dan niet vermeerderd met reeds verrichte verbouwingskosten.

Voor de toekomstige eigenaar is een profiel opgesteld waaraan deze partij moet voldoen:

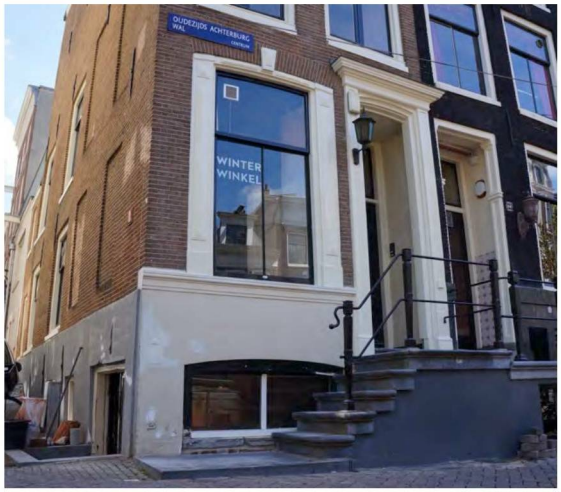
- Het liefst een partij met maatschappelijke achtergrond, zonder winstoogmerk. Eventueel ook een commerciële partij als deze bereid is om zonder winstoogmerk te verhuren.
- Geen subsidierelatie (nu of in de toekomst) met de Gemeente Amsterdam
- Geen bestaande exploitanten en/of pandeigenaren uit de branche
- 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.

De nieuwe eigenaar zal samen met de huidige eigenaar een keuze maken op welke wijze aangekocht gaat worden:

- 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). De stichting / coöperatie wil graag eerste recht op aankoop bij verkoop in de toekomst.

Oudezijds Achterburgwal 121





Oudezijds Achterburgwal 27





Oudezijds Achterburgwal 19



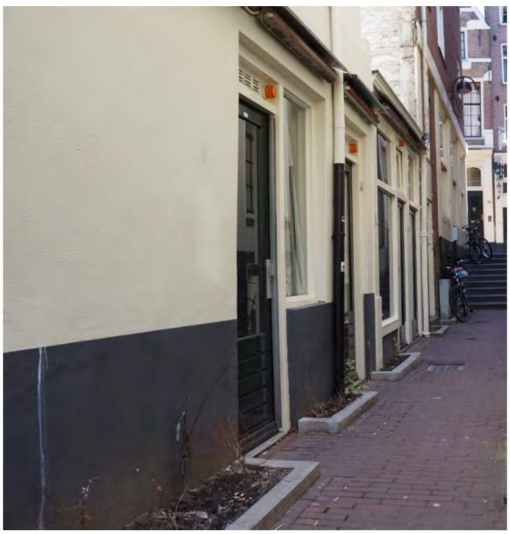


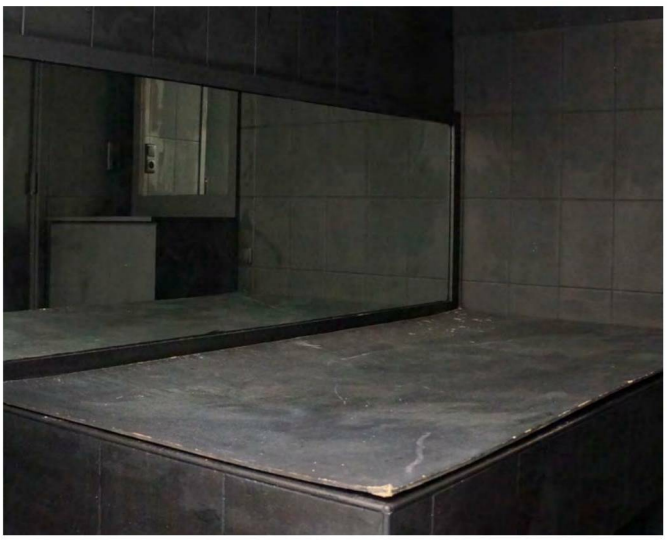
Oudezijds Achterburgwal 17





Boomsteeg 1





2.2 Aanpassing panden

Voor in gebruikname moeten de panden eerst gerenoveerd worden. De panden zijn de afgelopen jaren alleen tijdelijk beheerd en de prostitutieruimten hebben gedeeltelijk 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.Er zijn drie bezichtigingen geweest van de vijf beschikbare panden. In deze vijf panden zijn 19 werkruimtes ingetekend.

Bij de bezichtigingen hebben sekswerkers meegegeven:

- Het gaat niet om ideale locaties (A-locatie). Sekswerkers beoordelen de helft van de beschikbare plekken middelmatig (B-locatie), en de andere helft alsbehoorlijk ongunstig (C-locatie). Dit heeft vooral te maken met de ligging van ongeveer de helft van de ramen aan de gracht. Ramen aan de gracht zijn weinig gewild omdat het grote aantal toeristen de privacy voor klanten en sekswerkers beperkt. Ramen aan de gracht staan overdag vaak leeg. Deze ramen worden alleen in de avond/nachtshift verhuurd omdat er dan sprake is van krapte.
- De werkomstandigheden in een aantal ruimtes zijn matig tot slecht:
  - Drie werkruimtes zijn zeer klein. Het gaat om een kamer aan de Oudezijds Achterburgwal 17 (6,1m²) 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 toonramen 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) niet ideaal.
- 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 een zelfbeheerorganisatie juist ambiëren om de werkomstandigheden te verbeteren. De beschikbare panden bieden met de huidige indeling daarvoor weinig mogelijkheden. In het pand Oudezijds Achterbrugwal 19 zijn drie kamers 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.

Gemeente Amsterdam

Bij het verbeteren van de arbeidsomstandigheden willen zij daarnaast:

- Afsprakenkamers die geschikt zijn voor speciale doelgroepen (bij voorbeeld een kamer voor minder valide klanten of een SM-kamer)
- Ontmoetingsruimte die sekswerkers in staat stelt in contact te komen met klanten zonder zich te tonen in een raam
- Huiskamer met keukenblok

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 sekswerker werkt en de afstand tot kantoor groot is.

Als gevolg van de bovenstaande bevindingen zijn 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: 19 werkplekken in 5 panden.
- 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. Oudezijds Achterburgwal 121 valt in dit scenario ook af, wegens veiligheid.. Het scenario betreft 14 ramen in 4 panden. In dit scenario is het kantoor gehuisvest op de Oudezijds Achterburgwal 19. Hiervoor moet een woning aan de woningvoorraad worden onttrokken.
- Scenario 3
  verbeterde werkomstandigheden, op kleine schaal beginnen. Dit scenario lijkt op scenario 2, maar in dit scenario valt ook het pand Oudezijds Achterburgwal 27 (4 ramen) af. Het betreft dus 10 werkplekken op 3 locaties.

Gemeente Amsterdam

3. Exploitatie

Op grond van de bevindingen over de panden, zijn in het vorige hoofdstuk drie hoofdscenario's opgesteld voor de exploitatie.

Scenario's en varianten

- Scenario 1: bestaande indeling. In dit scenario werken we vanuit de bestaande indeling. Het aantal werkruimtes is gebaseerd op de bestaande situatie. Het betreft 19 kamers in 5 panden.
- Scenario 2: verbeterde werkomstandigheden. In dit scenario verbeteren we de arbeidsomstandigheden. Oudezijdsachterburgwal 121 valt af wegens veiligheid. De overige werkruimtes worden groter en er komt meer sanitair. Daarvoor moeten we ingrijpender verbouwen en dit heeft gevolgen voor het aantal werkruimtes. Daarnaast houden we in dit scenario ook rekening met extra kosten voor goed personeelsbeleid. In dit scenario gaat het om 14 kamers in 4 panden.
- Scenario 3: verbeterde werkomstandigheden, op kleine schaal beginnen. Dit scenario lijkt op scenario 2, maar in dit scenario valt Oudezijds Achterburgwal 27 (4 ramen) af. Het betreft dus 10 werkplekken op 3 locaties.

3.1 Aannames en uitgangspunten bij de exploitatieberekening

In de volgende fase zullen onderhandelingen tussen huurder en verhuurder plaatsvinden op basis waarvan een definitieve exploitatieberekening gemaakt kan worden. Hieronder volgen enkele aannames en uitgangspunten bij de voorlopige exploitatierekening.

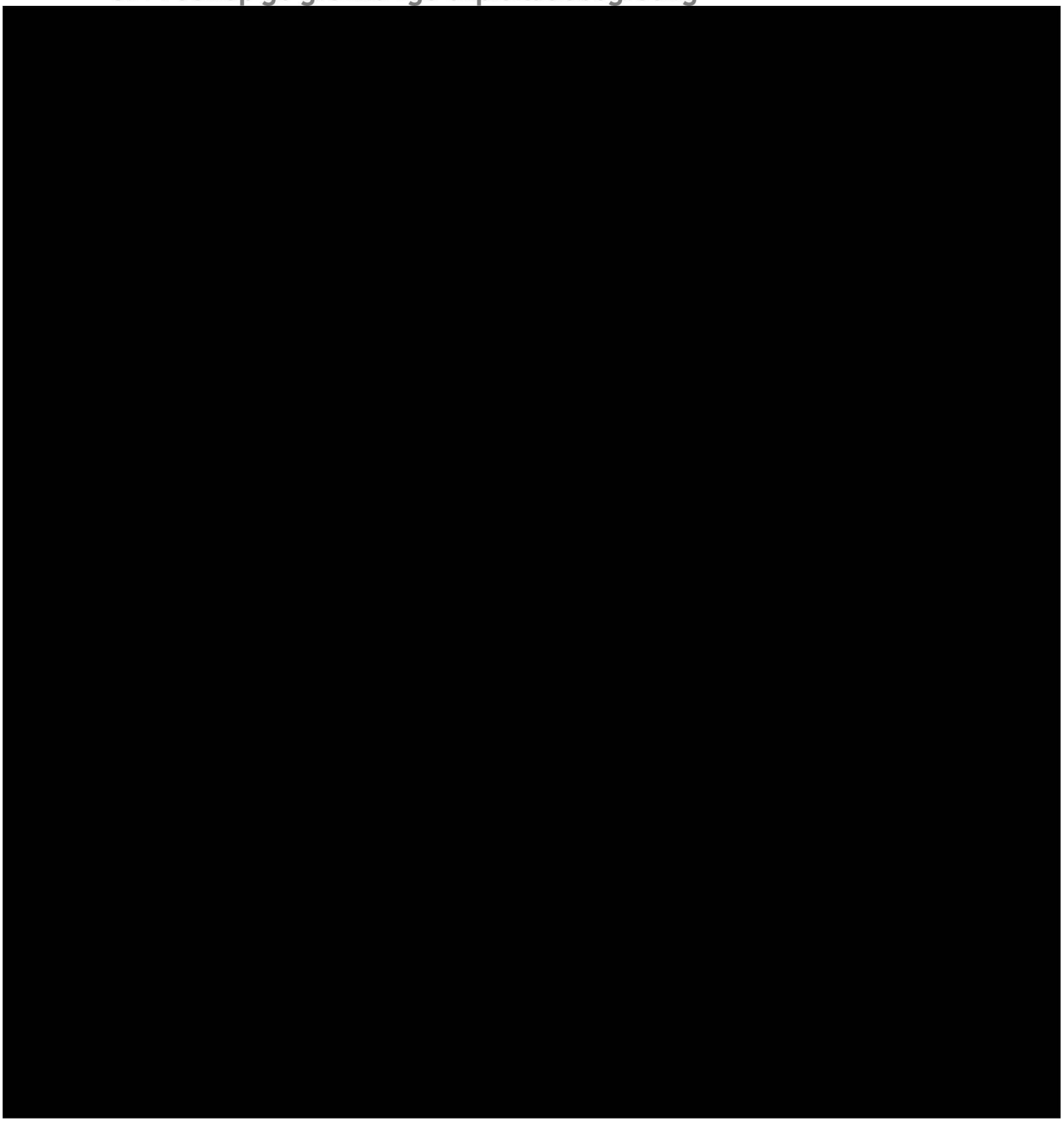
- Voor de huurprijs hanteren we een eerste grofmazige prijsbepaling door de RvE Vastgoed. De huurprijs is bepaald op basis van het aankoopbedrag voor de panden. Bij dit bedrag zijn de structurele kosten voor onderhoud en belastingen opgeteld en een ruwe schatting voor verbouwingskosten.
- Er zijn nog geen opstartkosten opgenomen.
- In de begroting gaan we uit van jaarbedragen exclusief BTW.
- Oplevering en inrichting geschiedt in overleg met huurder. Er is een voorlopige bedrag opgenomen voor de afschrijvingen van € 1000 per jaar. Bij de onderhandelingen over het huurcontract moet gesproken worden over de verdeling van de inrichtingskosten over verhuurder en huurder kosten. De

kosten voor de huurder worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Als de inrichting volledig voor verantwoording vande huurder komt, stijgen de afschrijvingen met €40.000 tot €60.000.
- Bezettingspercentage: marktconforme bezetting van 65%
- Gemiddelde raamprijs: marktconforme huur van € 200 per dag (bestaande uit 2 shifts)
- Formatie: rooster van 18 uur per dag, 365 dagen per week. Eén bedrijfsleider in combinatie met beheerders

In scenario's 2 en 3 gaan we uit van goede werkomstandigheden voor sekswerkers én medewerkers. Dat betekent dat we uitgaan van een professioneel HR-beleid: werknemers krijgen een contract aangeboden. Voor iedere functie is een taak-functieomschrijving beschikbaar. Er is een beoordelingssystematiek en er wordt geïnvesteerd in scholing en ontwikkeling. Dit leidt vooral tot hogere kosten voor de beheerdersfunctie. Voor goede en veilige werkomstandigheden,, is het belangrijk om te investeren in de werving, selectie en training van beheerders. Het is belangrijk dat er naast toezicht ook aandacht is voor conflicthantering en omgevingsbewustzijn.

Gemeente Amsterdam

3.2 Voorlopige grofmazige exploitatiebegroting





3.3 Conclusies

De grofmazige ramingen van 3 verschillende scenario's laten zien dat de financiële haalbaarheid spannend is. Op dit moment kent alleen het klassieke exploitatiemodel met de bestaande capaciteit een positief resultaat. De twee scenario's met betere werkomstandigheden voor sekswerkers en personeel laten op dit moment een negatief resultaat zien. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- Om goede werkomstandigheden te realiseren is een ingrijpende verbouwing van de panden noodzakelijk. Hierdoor daalt de capaciteit, dus ook de verwachte inkomsten uit huur. De verhouding inkomsten en exploitatiekosten wordt dan ongunstiger.
- De kosten van deze ingrijpende verbouwing zullen geraamd moeten worden, omdat deze gevolgen kunnen hebben voor de verhuurprijs.
- Bij een van de 5 panden is funderingsherstel nodig. Dit heeft gevolgen voor de verhuurprijs. Nu is nog niet bekend om welk bedrag het gaat.
- De panden worden door sekswerkers voor 50% als 'B-locatie' beschouwd en voor 50% als 'C-locatie'. Dit leidt tot lage bezetting tijdens de dag. Ook zijn de kamers minder aantrekkelijk voor langdurige verhuur.
- Als er professioneel personeelsbeleid (CAO-voorwaarden, begeleiding van personeel) gevoerd wordt, dan zijn de personeelskosten hoger dan gebruikelijk in de branche.

De financiële haalbaarheid van scenario 1 lijkt het best, maar dit scenario sluit niet aan bij het streven naar betere arbeidsomstandigheden. In dit scenario wordt bovendien de laagste bezettingsgraad verwacht.
Scenario's 2 en 3 leiden wel tot acceptabele werkomstandigheden. Scenario 3 lijkt echter financieel vrijwel onhaalbaar.

Gemeente Amsterdam

Er is een verdieping nodig om een definitief oordeel te vellen over de financiële haalbaarheid van de scenario's. Hiervoor is ook van belang met welke wensen en voorwaarden van verschillende potentiële eigenaren rekening gehouden moet worden

Gemeente Amsterdam

4. Risicoanalyse

Er zijn verschillende sessies met verschillende partijen, zowel intern als extern, geweest om de risico's te inventariseren. Risico's zijn incidenten die mogelijk voorvallen en een potentiële invloed hebben op het te verwachte resultaat. De benoemde risico's kunnen voorkomen, maar dat hoeft niet. De incidenten zijn niet gekwantificeerd en hebben daardoor geen gewogen prioritering. Ook de volgorde is willekeurig. De risico's zijn in 3 fasen van het project onder verdeeld: verkenning haalbaarheid, voorbereiding en start van de organisatie.

Mogelijke risico's die zich voordoen in de fase verkenning haalbaarheid

- 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.
- Door maatschappelijke druk en de slecht te beheersen risico's ontstaat onvoldoende draagvlak om het project te laten starten.
- Er wordt geen koper gevonden voor de panden. De voorwaarden van de gemeente zijn zo verstrekkend dat een commerciële financiering niet mogelijk is.
- Onvoldoende continuïteit in deskundigheid bij betrokken partijen.
- NV Stadsgoed zoekt alternatief voor de verkoop als het te lang duurt.

Mogelijke risico's die zich voordoen in de voorbereidende fase

- Na een positieve beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek haken essentiële partijen af door de tijdsdruk of de onbeheersbare risico's.
- Een aantal procedures en vergunningen is 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.
- 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.
- Indien bij Eigen Raam ten behoeve van duurzame exploitatie langdurige contracten worden afgesloten, dan kunnen sekswerkers moeilijker uitstappen als zij dat willen. Ook kan het leiden tot juridische procedures als men het contract toch verbreekt. Als er geen langdurige contracten worden afgesloten kan het moeilijker zijn om de kamers voldoende bezet te houden.

Mogelijke risico's die zich voordoen in de fase na de start van de organisatie

Ondernemerschap

- 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 om voldoende inkomsten te genereren en wordt Eigen Raam een prooi voor mogelijke misstanden.
- Als het project Eigen Raam in één keer in volle omvang start worden de onvolkomenheden die zich voordoen in het nog jonge bedrijf ook groter met een groot afbreukrisico bij medewerkers en eigenaren.
- De organisatie Eigen Raam bestaat uit ca 50 personen met een eigen belang (o.a. mogelijk elkaars concurrenten als het gaat om klanten) en verschillende achtergronden en culturen. Het is niet mogelijk om goede afspraken met elkaar te maken over de bedrijfsvoering van Eigen Raam.
- Pooiers zullen toch proberen hun sekswerkers te plaatsen bij Eigen Raam, omdat minder ervaren ondernemers en beheerders makkelijker om de tuin te leiden zijn dan exploitanten die al ervaring hebben om door mooie verhalen heen te prikken.

Rol gemeente

- 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.
- 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.
- 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.

Pandeigenaar

- De pandeigenaar ontbindt het contract met Eigen Raam en de sekswerkers verliezen hun werkplek en Eigen Raam verliest haar geloofwaardigheid.
- 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.
- Intimiderend gedrag vanuit (een deel van de) de branche naar pandeigenaar, sekswerkers, pandeigenaren en panden, omdat men Eigen Raam als oneerlijke concurrentie ervaart of ervaart als een bedreiging van het bestaande verdienmodellen . Betrokken sekswerkers haken af en Eigen Raam mislukt.

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.



4.1 Conclusie

De inventarisatie van risico's leidt al snel tot de neiging om niet te streven naar verandering. Terwijl de verandering juist bedoeld is om de positie van sekswerkers te verbeteren. Risico's zijn veelal te voorkomen door het hebben van inzicht in de mogelijke risico's en door het nemen van beheersmaatregelen. In de volgende fase zullen beheersmaatregelen verder uitgewerkt worden. Er zijn twee soorten beheersmaatregelen. Allereerst beheersmaatregelen die het risico proberen te voorkomen en beheersmaatregelen die de schade van een optredend risico beperken. In algemene zin kunnen de volgende beheersmaatregelen benoemd worden:

- Vermijd onnodige tijdsdruk, goede uitwerking van beheermaatregelen met de betrokken partijen voorafgaand aan definitieve onomkeerbare beslissingen.
- De gemeente zal in het vergunningen proces dezelfde normen en werkwijze hanteren als bij vergunningaanvragen van overige exploitanten.
- De nieuwe organisatie doet een goede voorbereiding van de vergunningaanvraag. Indien nodig rekening houden met een latere openingsdatum.
- Klein beginnen om de onvolkomenheden op tijd te signaleren en snel op te kunnen lossen.
- Zorg voor een goede begeleiding van het groepsproces door een door de sekswerkers geaccepteerde bestuurder die verbindende kwaliteiten heeft.
- Zorg dat de expertise van de deelnemende partijen geborgd wordt.

De inventarisatie van mogelijke risico's geeft een goed beeld van de zorgen uit het veld maar leidt vooralsnog niet tot bijsturen van de doelstellingen.

Gemeente Amsterdam

5. Rechtspersoon en governance

De centrale vraag bij een keuze van een rechtsvorm voor de nieuwe organisatie luidt: hoe 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 meest 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 meer dan 50% van de werkzaamheden verricht moet worden voor de leden. Er moet dus voldoende animo zijn voor het lidmaatschap van de coöperatie. Aan het lidmaatschap kunnen verplichtingen worden verbonden, zoals bijvoorbeeld 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 profiel worden opgesteld. Op basis van dit profiel kunnen ook andere personen dan de sekswerkers zitting nemen in het bestuur. De algemene ledenvergadering moet het profiel goedkeuren. 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 bevatten over 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 moet een ideëel (niet commercieel doel) 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 werkomstandigheden, sparen voor de aankoop van een pand of voorzieningen bij ziekte, ongeval of pensioen) 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 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 aansprakelijk bij onbehoorlijk bestuur.

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.

5.1 Verwachtingen van sekswerkers

Zeggenschap
Sekswerkers vinden het van groot belang dat zij zeggenschap hebben in alle lagen van de nieuwe organisatie, ongeacht welke organisatievorm wordt gekozen. Dit betekent concreet:

- De bedrijfsleider is een (ex)sekswerker
- De beheerders zijn bij voorkeur (ex)sekswerkers maar hebben in ieder geval ruime ervaring in de branche
- Het bestuur bestaat in meerderheid uit sekswerkers; een gemengd bestuur is goed denkbaar, mits niet-sekswerkers relevante kennis en ervaring meebrengen, bij voorbeeld op het gebied van bedrijfsvoering
- Het bestuur/de raad van toezicht heeft een gemengde samenstelling. Sekswerkers willen graag een nader in te vullen rol bij de selectie / benoeming. Zij vinden een procedure 'van buitenaf' niet passen.

Coöperatie of stichting
Er is geen volledige consensus onder sekswerkers over de keuze tussen coöperatie en stichting. Sekswerkers zoeken naar een organisatievorm die betrokkenheid bij besluitvorming biedt, maar ook enig comfort biedt in de startperiode. Er is nog weinig ervaring met samen ondernemen.

Sekswerkers geven aan dat zij een coöperatie aantrekkelijk vinden omdat de algemene ledenvergadering veel ruimte tot inspraak geeft. Anderzijds zijn er sekswerkers die zich bij de keuze voor een coöperatie zorgen maken over continuïteit en risico's. Past een coöperatie bij het feit dat veel sekswerkers zich maar voor een korte periode verbinden aan een bepaalde werkvorm of werkplek? Past een coöperatie bij raamprostitutie als we in aanmerking nemen dat iedereen als ZZP'er werkt en dus ook elkaars concurrent kan zijn. Vooral ook omdat de inkomsten in de laatste jaren flink gedaald zijn.

De meeste sekswerkers deinzen terug bij een coöperatie waarbij zij zich moeten inkopen. Zij zoeken zelfstandigheid in combinatie met flexibiliteit. Zij hebben het gevoel dat zij bij inkoop zich verbinden aan een werkplek die zich nog niet bewezen heeft. Komen er genoeg klanten? Is er een prettige werksfeer? Daarnaast sluit inkoop een aantal sekswerkers uit omdat zij niet over voldoende geld beschikken. Als er gekozen wordt voor een coöperatie, dan willen sekswerkers graag een coöperatie waarbij je een werkplek huurt.

Bij een coöperatie past een vaste groep van leden of tenminste een vaste kern. Dat is alleen mogelijk als de werkplekken aantrekkelijk zijn voor vaste verhuur. Sekswerkers huren alleen een vaste kamer als deze een goede ligging heeft en het er prettig is om te werken.

Gemeente Amsterdam

Zoals de beschikbare panden nu zijn ingedeeld zijn veel kamers niet geschikt voor vaste verhuur. Vooral de kleine kamers zijn alleen geschikt voor losse verhuur op de drukste momenten (vanwege krapte op de markt). Dat betekent dat een coöperatie het best past bij het tweede scenario voor de huisvesting (ingrijpende verbouwing om de fysieke arbeidsomstandigheden te verbeteren).

Mocht het zelfbeheer starten in de vorm van een stichting, dan vinden sekswerkers het belangrijk dat de optie open blijft om de organisatie later om te vormen tot een coöperatie.

Zeggenschap van HVO-Querido
Sekswerkers geven aan dat zij het passend vinden dat HVO-Querido kan volgen of de organisatie goed functioneert en kan ingrijpen op het moment dat er sprake is van ernstige problemen zoals ernstige financiële tekorten, knelpunten die de vergunning in gevaar brengen of misstanden. Men vindt het begrijpelijk dat HVO-Querido zitting heeft in de Raad van Toezicht. En men vindt het aanvaardbaar dat de Raad van Toezicht de Raad van Bestuur kan ontslaan als er ernstige problemen in de organisatie zijn. Voor sekswerkers die een raam huren, kan het ook een geruststellende gedachte zijn dat er een partij is die kan ingrijpen als er ernstige problemen zijn.

Tot slot zouden sekswerkers graag zien dat zij op termijn eigenaar zouden kunnen worden van een of meerdere panden. Zij zien de coöperatie als een geschikte vorm hiervoor.
Vanuit deze gedachte is ook 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.

5.2 Werkzaamheden en profielen

Het bestuur van de stichting of coöperatie is de vergunninghouder. Het bestuur regelt dat het dagelijks beheer wordt uitgevoerd. De belangrijkste taken in het dagelijks beheer zijn:

Toezicht en zorgplicht
Onder toezicht en zorgplicht valt (overeenkomstig de bepalingen in de APV en vastgestelde beleidsregels):

- Intakegesprekken en vervolggesprekken houden
- Aanwezigheid tijdens openingsuren
- Calamiteiten oplossen
- Shiftwissel regelen, sleuteloverdracht, etc.
- Verhuuradministratie bijhouden
- Lopen van toezichtrondes en signaleren van onregelmatigheden en opvallende zaken.

Financieel en fysiek beheer
Onder financieel en fysiek beheer valt:

- Beheer en onderhoud van het vastgoed en de faciliteiten daarbinnen,
- (Zorgen voor) schoonmaak
- Financiële administratie en beheer
- Inkoop

Bestuur en bedrijfsleiding
Het Bestuur kan zelf het dagelijks beheer uitvoeren, maar dat hoeft niet. Het is ook goed denkbaar dat het Bestuur een betaalde bedrijfsleider en enkele betaalde beheerders aanstelt. Het Bestuur onderhoudt dan korte lijnen met de bedrijfsleider.

Bedrijfsleiders/beheerders moeten van 10:00 in de ochtend tot 04:00 in de nacht aanwezig zijn op kantoor voor de dagelijkse leiding (zie de taken die onder toezicht en zorgplicht en onder financieel en fysiek beheer staan). Er zijn zeker sekswerkers die interesse hebben in deze functies. Maar deze mensen hebben misschien niet nu al de capaciteiten en het profiel voor een functie in het Bestuur. Dat kan een reden zijn om bestuur en bedrijfsleiding te scheiden.

Dit is op hoofdlijnen het profiel van een bestuurder die het dagelijks beheer uitvoert:

- Kennis van personele zaken
- Kennis van bedrijfsvoering en financiën
- Kennis van beheer en onderhoud
- Ruime kennis van / ervaring in de sector (ivm signaleren van misstanden noodzakelijk)
- Verbindende, krachtgerichte persoonlijkheid (ivm versterken van groepsprocessen en samenwerking
- Abstractieniveau: kunnen handelen vanuit lange termijn doelen
- In het kader van de toezichtfunctie moet een bedrijfsleider kunnen optreden bij overlast en incidenten

Als er sprake is van een bestuur dat een bedrijfsleider in dienst neemt, zien de profielen er als volgt uit:

Profiel voor een bedrijfsleider

- Kennis van branche
- Beheer en onderhoud
- Goede communicatieve vaardigheden
- Kunnen confronteren
- Sterk in je schoenen staan bij overlast en incidenten
- Zakelijk, zorgvuldig en integer

Profiel voor een bestuur

- Kennis van bedrijfsvoering en financiën
- Bevorderen van samenwerking / stimuleren van groepsproces
- Kennis van personele zaken
- Abstractieniveau & handelen vanuit lange termijndoelen

Daarnaast moeten de leden van de Raad van Toezicht samen kennis hebben op de volgende gebieden:

- Kennis over integriteit en veiligheid
- Bedrijfseconomische kennis, liefst aangevuld met fiscaal/juridische kennis
- Kennis van het veld en sekswerk
- Kennis van empowerment en arbeidsverhoudingen

5.3 Leren van de ervaringen van anderen

Er is nog maar weinig ervaring opgedaan met zelfbeheer in de (raam)prostitutie. In Utrecht heeft een groep sekswerkers een model ontwikkeld voor een coöperatie. Door het ontbreken van huisvesting is er nog geen praktijkervaring opgedaan.
Daarnaast zijn er de 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. De dienstverlening van Kerasos is vooral interessant voor sekswerkers die in clubs en privehuizen werken waar de opting in regeling geldt. Het feit dat Kerasos verzekeringen biedt, toont wel aan dat door middel van organisatie en centrale vertegenwoordiging meer bereikt kan worden. Daarnaast bleek uit een evaluatie dat deelnemers van de coöperatie beter op de hoogte waren van hun rechten.[vii]
Hoewel Kerasos geen ramen exploiteert maar financieel-administratieve ondersteuning biedt, zijn er inspirerende voorbeelden om van te leren:

- Sekswerkers kunnen makkelijk lid worden en er geldt een korte opzegtermijn. Een sekswerker betaalt een maand vooruit en wordt aspirant lid. Aspirant-leden kunnen na verloop van tijd een cursus volgen. Daarin is onder meer aandacht voor budgettering en de rollen van ketenpartners zoals de GGD en de politie. Dan worden zij volwaardig lid. Het is ook mogelijk om aspirant lid te blijven.
- De coöperatie heeft positieve ervaringen met het nakomen van afspraken. Zo is het ziekteverzuim laag. Belangrijke succesfactoren in het nastreven van collectieve belangen:
    - er is goed nagedacht over financiële prikkels
    - er is sociale controle in de groep
    - Kerasos heeft een betrokken directeur die veel informeel contact heeft met de leden.
- Kerasos beschikt over een bestuur met drie leden. Het is een gemengd bestuur waarin leden met en zonder ervaring in de branche zitting hebben. De voorzitter van het bestuur zorgt voor de dagelijkse werkzaamheden. Daarnaast is er een

ondernemingsraad met 12 actieve leden. De voorzitter van het bestuur legt belangrijke beslissingen aan deze raad voor, waaronder het aanstellen van het bestuur.

Kerasos adviseert vanuit eigen ervaring om te starten met een kleine coöperatie en in de praktijk verder te groeien.

5.4 Voorwaarden van HVO-Querido

HVO-Querido wil graag voor een periode van maximaal twee jaar de ondersteuning bieden die sekswerkers nodig achten om van Eigen Raam een succes te maken. Er zijn nog geen zelfbeheerorganisaties voor raamprostitutie in Nederland. Eigen Raam is dus een experiment dat kan slagen; maar er bestaat ook een risico dat het experiment niet slaagt. HVO-Querido vindt het belangrijk om op afstand te volgen of het project goed loopt. En mocht het project in ernstige problemen komen of niet slagen, dan wil HVO-Querido de mogelijkheid hebben om in te grijpen. Concreet betekent dit dat HVO-Querido:

- Een vertegenwoordiger wil benoemen in de Raad van Toezicht (stichting) of Raad van Commissarissen (coöperatie). Deze vertegenwoordiger heeft vervolgens de mogelijkheid om:
    - de Raad van Bestuur te ontslaan als er sprake is van ernstige problemen (grote financiële tekorten, verlies van de vergunning of misstanden in de prostitutie)
    - een interim bestuurder aan te stellen als er ernstige problemen zijn.

Tot twee jaar na de start van de zelfbeheerorganisatie, kunnen de statuten alleen veranderd worden met instemming van HVO-Querido.

5.5 Conclusie

Het is mogelijk om een coöperatie op te richten onder de volgende voorwaarden:

- Ingrijpende verbouwing van de beschikbare panden om kamers te realiseren die aantrekkelijk zijn voor sekswerkers om voor langere tijd vast te huren
- Een krachtige directeur die de leden van de coöperatie weet te verbinden met elkaar
- Een rustig tempo dat sekswerkers in staat stelt om met elkaar een organisatie op te bouwen
- Een bescheiden start in een klein aantal panden van waaruit de coöperatie kan groeien
- Verhuurvoorwaarden die het aantrekkelijk maken om een kamer voor een langere tijd te huren (met behoud van de mogelijkheid om te vertrekken als een sekswerker dat wil)
- Een Raad van Commissarissen waarin naast sekswerkers HVO-Querido is vertegenwoordigd

Als niet aan bovenstaande voorwaarden voldaan kan worden, is het mogelijk om een stichting op te richten. Hierbij is van belang:

- Het Stichtingsbestuur bestaat hoofdzakelijk uit sekswerkers
- De stichting heeft een adviesraad die open staat voor alle sekswerkers die voor langere periode een raam huren. Sekswerkers vinden dit een absolute voorwaarde en dit zou dan ook statutair vastgelegd moeten worden.
- De Raad van Bestuur bespreekt belangrijke beslissingen met de adviesraad
- De Stichting kent een Raad van Toezicht waarin naast sekswerkers ook een vertegenwoordiger van HVO-Querido zitting heeft
- De Stichting start onder het voorbehoud dat deze omgevormd kan worden tot een coöperatie. De omvorming tot cooperatie moet binnen een periode van 2 jaar plaatsvinden en zoveel eerder als mogelijk.

Bij de oprichting van een stichting zijn twee vormen mogelijk:

- Oprichting van een stichting door sekswerkers (ondersteund door HVO-Querido). Dit kost wat meer tijd, maar doet meer recht aan de wens van sekswerkers om veel zeggenschap te hebben.
- Oprichting van een stichting door HVO-Querido in overleg met sekswerkers. Dit is wat sneller en makkelijk.

Gemeente Amsterdam

6. 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
Collega sekswerkers die geen raam willen huren bij de organisatie in zelfbeheer, laten het initiatief gewoon aan zich voorbij gaan. Zij vinden het prima dat er een project is voor sekswerkers die graag ramen zelf willen beheren. Sekswerkers in het Singelgebied hebben wel aangegeven dat zij interesse zouden hebben in een vergelijkbaar initiatief in hun buurt.

Sekswerkers adviseren met nadruk de coöperatie/stichting en de eraan verbonden sekswerkers niet te afficheren als een positief contrast in vergelijking met de rest van de branche. Dit doet geen recht aan traditionele prostitutiebedrijven waar de omstandigheden goed zijn en aan de sekswerkers die er werken. Als advies wordt ook meegegeven om na te denken wat de nieuwe organisatie kan bijdragen aan de buurt. Denk bij voorbeeld aan het openstellen stellen van de huiskamer of het beschikbaar stellen van 'specialty rooms' voor sekswerkers die elders een vast raam huren..

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.

Gemeente Amsterdam

7. Vervolgplanning

Juni–september 2015

- *beslissing van RvT en RvB HVO-Querido op basis van haalbaarheidsonderzoek*
- *vaststellen haalbaarheidsonderzoek college, commissie, gemeenteraad, inclusief besluit over mogelijke aankoopconstructies (ABC-constructie &erfpacht). Daarna volgt een verdiepingsslag:*
    - HVO-Querido, sekswerkers, huidige eigenaar, potentiële pandeigenaren, , gefaciliteerd door de gemeente, verfijnen de businesscase van de potentiële pandeigenaar end exploiterende organisatie, om een definitief oordeel te kunnen vellen over de financiële haalbaarheid.
    - HVO-Querido richt zich op het aantrekken van meer sekswerkers om deel te nemen aan het project, vooral sekswerkers die zich als bestuurdere willen committeren.

September-oktober 2015:

- *beslissing van RvT en RvB HVO-Querido op basis van haalbaarheidsonderzoek (inclusief bovengenoemde verdiepingsslag)*
- *vaststellen haalbaarheidsonderzoek (inclusief verdiepingsslag) college, commissie, gemeenteraad, inclusief besluit over mogelijke aankoopconstructies (ABC-constructie &erfpacht)*
- beslissing van HVO-Querido en sekswerkers over de oprichting stichting of andere rechtsvorm
- beslissing van de huidige eigenaar tot verkoop
- beslissing van nieuwe eigenaar tot aankoop
- aankoop panden door nieuwe eigenaar

Oktober 2015

- start vergunningaanvraag
- start verbouwing

Vanaf oktober 2015 zal de rol van de gemeente verschuiven van uitvoerder haalbaarheidsonderzoek naar uitvoerder van haar publiekrechtelijke taken (vergunningverlening, toezicht en handhaving) en indien gewenst mede-opdrachtgever van de wetenschappelijke monitorfunctie samen met HVO-Querido.

Rond januari 2016:

- 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.

Rond januari 2018:

- 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 (januari 2016)	Tijdens ondersteuningsfase exploitatie (januari 2016-2018)	Zelfstandige exploitatie vanaf januari 2018
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 eigenaar verhuurt de panden op niet-commerciële basis met als doel de huur zo laag mogelijk te houden voor de hurende partij en/of is bereid de panden te verkopen aan de exploitatieorganisatie.
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.

Gemeente Amsterdam

8. Wetenschappelijke monitor

De (wetenschappelijke) monitoring van de nieuwe organisatie is gericht op :

- Vaststellen of en in hoeverre de nieuwe organisatie bijdraagt aan de realisatie van zelfbeschikkingsrecht en medezeggenschap van de sekswerkers;
- Vaststellen of zelfbeheer van de sekswerkers als einddoel gerealiseerd is of (op termijn) kan worden gerealiseerd;
- Vaststellen of sprake is van verbeterde arbeids- en huurvoorwaarden en arbeidsomstandigheden in het seksbedrijf ten opzichte van de gebruikelijke voorwaarden en omstandigheden in de markt (benchmarking);
- Vaststellen of het ondernemerschap van de sekswerkers is vergroot;
- Identificeren van "lessons to be learned" (faal- en succesfactoren);
- Identificeren van optredende risico's, zodat bijtijds de juiste beheersmaatregelen kunnen worden genomen.

Opzet

- Surveyonderzoek bij de sekswerkers
- bedrijfseconomisch onderzoek: ontwikkeling van de exploitatie, geldstromen
- criminologisch onderzoek (veiligheid, misstanden), 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
- Start 15 november 2015, einde januari 2018.
- Afhankelijk van kostenraming en beschikbaarheid financiën.

Gemeente Amsterdam

9. Conclusie

In november 2014 ontstond door het beschikbaar komen van 5 panden met prostitutiebestemming van NV Stadsgoed een unieke kans om ruimte te bieden aan een lang gekoesterde wens van sekswerkers om een bedrijf in zelfbeheer te starten.

Een zelfstandige organisatie van en door sekswerkers is denkbaar, maar niet zonder uitdagingen::

- De conditie en locatie van de panden zijn suboptimaal om tot betere omstandigheden in de raamprostitutie te komen. De panden van NV Stadsgoed kunnen na een beperkte verbouwing aan de minimale (vergunnings)eisen voldoen, maar een grotere verbouwing is nodig om goede werkomstandigheden te realiseren.
    - Pand 121 is niet exploitabel, omdat de toonruimte slechts plek biedt voor 1 sekswerker. Dit is een onveilige situatie omdat het pand op afstand van het kantoor ligt.
    - Pand 27 (4 kamers) lijkt pas op langere termijn beschikbaar als gevolg van funderingsherstel.
    - Pand Boomsteeg 1, Oudezijds Achterburgwal 17 en 19 moeten ingrijpend verbouwd worden om deze panden op een voor sekswerkers acceptabel niveau te krijgen. Met de verbouwing vervallen in deze panden 3 kamers.
    - In totaal zijn er dus op korte termijn 10 en op langere termijn mogelijk 14 kamers beschikbaar.
- De grofmazige ramingen van 3 verschillende scenario's laten zien dat de financiële haalbaarheid spannend is. Op dit moment komt alleen het klassieke exploitatiemodel met gebruik van 5 panden en 19 kamers uit de rode cijfers.
- het financieel haalbare scenario (19 kamers in 5 panden) valt echter af omdat het niet acceptabel is voor sekswerkers. Het meest kansrijke scenario lijkt scenario met 14 kamers in 4 panden (scenario 2), Dit scenario lijkt onder voorwaarde van aanvaardbare werkomstandigheden de best mogelijke verhouding te hebben tussen opbrengst en kosten.
- Er zijn organisaties bereid om deze panden in eigendom te nemen en als verhuurder op te treden, mits sekswerkers en HVO-Querido kunnen komen tot een rendabele exploitatie die leidt tot verbetering van de positie van prostituees.
- In het kader van de emancipatie van sekswerkers heeft de voorkeur om een coöperatie te starten. Indien het noodzakelijk is, kan gestart worden met een

stichting. Voorwaardes zijn dan dat het bestuur merendeels uit sekswerkers bestaat, dat er een adviesraad is en dat binnen twee jaar omvorming tot een cooperatie plaats heeft..

De volgende stappen zijn nodig voor pandeigenaar, HVO-Querido en betrokken sekswerkers voordat zij definitief besluiten over deelname aan het project :

- het aantrekken van meer sekswerkers om deel te nemen aan het project, vooral sekswerkers die zich als bestuurder willen committeren;
- het verfijnen van de businesscase van de potentiële pandeigenaar en de exploiterende organisatie . Er is een verdieping nodig om een definitief oordeel te vellen over de financiële haalbaarheid van de scenario's. Hierbij spelen ook de wensen en voorwaarden van verschillende potentiële eigenaren een rol.

De inventarisatie van mogelijke risico's geeft een goed beeld van de zorgen uit het veld maar leidt vooralsnog niet tot bijsturen van de doelstellingen. In algemene zin kunnen de volgende beheersmaatregelen benoemd worden:

- Vermijd onnodige tijdsdruk, goede uitwerking van beheermaatregelen met de betrokken partijen voorafgaand aan definitieve onomkeerbare beslissingen.
- De gemeente zal in het vergunningen proces dezelfde normen en werkwijze hanteren als bij vergunningaanvragen van overige exploitanten.
- De nieuwe organisatie doet een goede voorbereiding van de vergunningaanvraag. Indien nodig rekening houden met een latere openingsdatum.
- Klein beginnen om de onvolkomenheden op tijd te signaleren en snel op te kunnen lossen.
- Zorg voor een goede begeleiding van het groepsproces door een door de sekswerkers geaccepteerde bestuurder die partijen met elkaar weet te verbinden

---

[ii] *Het aantal sekswerkers dat betrokken is geweest bij deze studie is in absolute aantallen klein. De uitkomsten van hoofdstukken over draagvlak en rechtspersoon zijn gedeeld met onder meer de belangenbehartigingsorganisatie PROUD om te checken of de bevindingen correct zijn. Daarnaast zijn bevindingen gecheckt tegen de uitkomsten van landelijk onderzoek zoals bij voorbeeld ' Sekswerkers aan het woord'. Desondanks is het mogelijk dat sommige sekswerkers zich niet herkennen in een aantal bevindingen in dit rapport.*

[ii] *In 'Sekswerkers aan het Woord' blijkt uit onderzoek onder 165 raamsekswerkers dat 35% van de raamsekswerkers de huurprijs van de eigen werkplek niet goed vindt.*

[iii] *In 'Sekswerkers aan het Woord' over de sociale positie van sekswerkers in Nederland uit 2014 lezen we dat:*

- *de meest genoemde reden om voor sekswerk te kiezen is dat zij geld nodig hadden om zichzelf en/of familie te kunnen onderhouden;*
- *raamsekswerkers veranderen van werkplek omdat zij te weinig verdienden op een werkplek (41%), eens willen uitproberen hoe het werken op een andere plek is (30%), of het leuk vinden op verschillende plekken te werken (13%). Problemen met een exploitant of een goedkopere werkplek vinden, spelen een veel kleinere rol (beide 5%);*
- *raamsekswerkers geven als belangrijkste aspect van hun werkzaamheden aan dat zij zelf bepalen met welke klanten zij werken. Maar daarnaast geeft ook 6% aan dat het voor hun belangrijk is dat ze niet met administratieve rompslomp te maken hebben.*

[iv] *In 'Sekswerkers aan het woord' bleek dat 11 procent van alle sekswerkers minder dan één jaar werkzaam is binnen de seksbranche, ruim een kwart een tot vijf jaar werkzaam is als sekswerker en bijna een op de drie tien jaar of langer werkzaam is.*

[v] *We berekenden het benodigd aantal huurders met de volgende formule: aantal ramen x 2 shifts per dag x 7 dagen gedeeld door 5 shifts per huurder. Volgens deze formule heeft een bedrijf met 19 ramen minimaal 53 vaste huurders nodig. Een bedrijf met 14 ramen heeft 37 huurders nodig en een bedrijf met 10 ramen heeft 23 huurders nodig. Daarnaast zal er altijd ruimte zijn voor de losse verhuur, omdat sekswerkers ook enkele weken per jaar geen kamer zullen afnemen wegens vakantie, ziekte etc. .*

[vi] *In 'Sekswerkers aan het woord', geven de meeste sekswerkers aan dat zij over vijf jaar gestopt zijn met sekswerk en/of een andere baan hebben buiten de seksbranche. P 71*

[vii] *Evaluatie opting-in regeling in de besloten prostitutie, Platform Positieverbetering Prostituees en Vereniging Vrouwen en Recht Clara Wichmann, 31 maart 2014*

Gemeente Amsterdam

Project Eigen Raam

Haalbaarheidsonderzoek

'Op weg naar meer zeggenschap over werk en werkomstandigheden voor sekswerkers'