



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ
Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW

POSIADES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP

Analyse en voorstellen Broedplaatsen

VERZONDEN

BEHANDELD DOOR ONN. REFERENTIE

PP (Pieter-Paul) van de Wouw

DATUM

7 juli 2016

DE 11 JULI 2016
TELEFOONNUMMER

043 350 4746

BIJLAGEN

201623437

E-MAILADRES

pieterpaul.van.de.wouw@maastricht.nl

FA)NUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de stand van zaken van de raadsmotie waarin is gevraagd onderzoek te doen naar de knelpunten voor broedplaatsontwikkeling en de middelen om (deze) knelpunten te verhelpen.

De opdracht

Op 8 maart jongstleden heeft uw raad de Innovatieagenda Cultuur aangenomen. Hierin is de opdracht voor het maken van een integraal broedplaatsenbeleid opgenomen. De fractie van GroenLinks heeft tijdens de behandeling van de Innovatieagenda Cultuur een motie ingediend met bovengenoemde strekking. De raad heeft deze motie overgenomen en het college gevraagd voor de behandeling van de Kaderbrief met een terugkoppeling te komen.

De volgende door de raad vastgestelde documenten zijn hiertoe ook van belang:

- In de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt het volgende gesteld: "Voor een duurzame ontwikkeling van de stad zal Maastricht de volgende principes hanteren bij de locatiekeuze van stedelijke functies. Het gaat om principes, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Culturele functies. Podiumkunsten bevinden zich bij voorkeur in de binnenstad. Andere culturele functies kunnen ook elders plaatsvinden, waarbij voor creatieve broedplaatsen leegstaande panden worden gebruikt..".
- De economische visie 'Made in Maastricht' stelt voor de tweede pijler dat: "de mate waarin Maastricht er in slaagt het aanwezige potentieel aan kennis, vakmanschap en inspiratie in te zetten voor het creëren van relevante, kwalitatief hoogwaardige aantoonbaar in Maastricht geboren en dus door de markt gemaakte initiatieven, zal bepalen hoe sterk en duurzaam Maastricht haar profiel als cultureel kernpunt binnen Nederland en als sterke en productieve cultuurstad binnen de Euregio kan uitbouwen. " (p. 38). In het actieprogramma wordt dit nader uitgewerkt (pag. 50 4.4.3 punt 3) tot "creatief Maastricht meer ondernemend maken en verbeteren van het ondernemersklimaat voor creatieve ondernemers met als doel 1.500 starters extra in 2020".

Het proces

Om invulling te geven aan de vraagstelling in de motie en te voldoen aan bovenstaande kaders is een zorgvuldig proces doorlopen. Het onderzoek naar de knelpunten bij broedplaatsen is door middel van literatuuronderzoek gestart. In zowel individuele als groeps gesprekken zijn

Raadsinf
matiebrief

PAGINA

1 van

4



vervolgens met diverse stakeholders gesprekken gevoerd naar zowel hun waarneming als naar de vraag of de in de literatuur opgevoerde knelpunten ook hier in Maastricht van toepassing zijn. Voorbeelden van partijen zijn het Maastricht-LAB, IJM, Zuyd, Het Werkgebouw, Bureau Europa. Ook is gekeken naar de aanpakken in andere steden in Nederland. Zo is gezien de lange ervaring van Buro Broedplaatsen van de Gemeente Amsterdam de door hun opgebouwde kennis als benchmark gebruikt

In een afsluitende sessie op 29 juni jongstleden zijn beide onderwerpen (de analyse en de eerste aanbevelingen) een laatste maal besproken. We hebben de verschillende partijen gevraagd of dit de knelpunten zijn die zij tegenkomen en of de geformuleerde oplossingsrichtingen de juiste ondersteuning kunnen opleveren om deze knelpunten te verminderen.

Dat betekent niet dat het proces daarmee ten einde is. Vele deelnemers melden zich inmiddels weer met aanvullende suggesties en reacties. We zullen hun bevindingen nog meenemen in de uiteindelijke verslaglegging. Tevens willen we klankbordgroepen formeren waar deze partijen ook in de toekomst hun inbreng kunnen leveren.

De analyse

Uit het onderzoek naar de knelpunten komen vijf categorieën van vraagstukken naar voren:

1. het netwerk van diverse partijen die een bijdrage kunnen leveren aan het beter functioneren van bestaande en de totstandkoming van nieuwe broedplaatsen

Er is behoefte aan meer samenwerking en zichtbaarheid. Dat kan door partijen aan elkaar te verbinden en door gebruik te maken van elkaars middelen, kennis en netwerken. Dat geldt niet alleen voor de broedplaatsgroepen maar ook voor de vastgoedpartijen. Deze partijen moeten organisch bij elkaar komen in een ontwikkelproces. De overheid kan het beste faciliteren en moet niet de fout maken het proces over te nemen. Wij zijn immers maar één van de partijen in dit proces. Maastricht heeft al een breed scala van plekken die onder de verzamelnaam 'Broedplaats' vallen. Dit scala varieert van vrijplaatsen, ateliers, culturele broedplaatsen, creatieve broedplaatsen, incubator tot een bedrijfsverzamelgebouw. Dat vereist nadere definiëring zonder dat we met een definitie alles plat slaan. De zichtbaarheid van dit scala en locaties moet verbeterd worden. Want we constateren ook dat de trots op datgene wat af bereikt is onvoldoende wordt uitgevent ('be good and tell'). O

2. de vraag van partijen die een broedplaats willen beginnen

De initiatiefnemers van een broedplaats missen bijvoorbeeld organiserend vermogen. De te voeren processen zijn vaak lang en ingewikkeld en kosten veel tijd. De veelheid aan betrokken partijen met vele verschillende belangen maakt ook het organiseren van de achterban tot een moeilijk proces. Individuele belangen moeten bijvoorbeeld in een collectief belang worden gegoten. De verschillende doelstellingen en zelfs idioom maken dit tot een moeilijk proces. Ook worden zaken van de broedplaatsgroep verwacht die niet tot de core business van broedplaatspartijen horen. Zo moeten ze opeens businessplannen, financieringsplannen en verdienmodellen maken. Een kunde die vaak eenmalig wordt toegepast. Ook wordt ondernemerstimulering gevraagd omdat hier vaak een zwak punt ligt bij creatieven en kunstenaars.

3. het aanbod in vastgoed door vastgoedpartijen



Vastgoedpartijen ervaren eveneens diverse knelpunten. Zo zijn zij bijvoorbeeld bang voor huurdwang, waarbij tijdelijke situaties in huurbescherming worden omgezet. Ook is er vrees voor het zogenaamde "uitwonen". Het beeld is dat tijdelijke huurders niet investeren in het pand en creatieven zijn niet vergelijkbaar met doorsnee kantoorpersoneel in het gebruik. Bij

verhuur tegen lagere huurprijzen is er ook angst voor renteverhoging door de hypotheek financier en zelfs voor een brede portefeuilleafwaardering. Ook blijkt dat ook zij, de mogelijkheid missen om zelf een broedplaats te ontwikkelen. Ook aan de kant van vastgoed eigenaars is dat namelijk altijd maatwerk waarin vastgoed bedrijven niet gespecialiseerd zijn.

4. het proces om een broedplaats te ontwikkelen

De knelpunten in het proces zijn vooral de lange procedures met verschillende partijen. Met aan de ene kant de broedplaatsgroep, aan de andere kant de vastgoedeigenaar en ook de overheid in verband met tijdelijk gebruik en bestemmingsplannen etc.. Ieder heeft andere belangen en doelstellingen. Dat vereist een lange adem, diplomatie en inzicht in ieders belangen. Broedplaatsgroepen worden niet betaald voor deze vaak lange trajecten zodat er van individuen veel gevraagd wordt voor het dienen van een collectief belang.

5. Financiering

Ondanks dat er al een breed palet aan broedplaatsen in Maastricht is (in verschillende verschijningsvormen van Caracola, Brandweer, Het Werkgebouw tot de ZZP-fabriek) en marktpartijen deze markt van broedplaatsen nu ontdekken en er hun businessmodellen op aanpassen, blijft financiering (onder andere huurprijzen en investeringen) een factor. Voor de vele zzp-ers in Maastricht, voor studenten die afstuderen en werkcarrières starten en voor de sector van kunstenaars en creatieven zijn de reguliere kantoorprijzen niet haalbaar. Dit zal in telkens wisselende verbanden en locaties om telkens andere financierings- en verdienmodellen vragen.

Set van aanbevelingen van oplossingsrichtingen uit te werken door de gemeente Maastricht
Op basis van de hierboven weergegeven analyse stellen we voor de volgende oplossingsrichtingen nader uit te werken:

1. Allereerst moeten we het succes van de (reeds bestaande) Maastrichtse broedplaatsen beter vermarkten en 'branden'. Hoewel er al verschillende en succesvolle broedplaatsen zijn, komt dit niet overeen met het beeld dat de buitenwacht hier van heeft.
Daarom is een verandering van deze mindset noodzakelijk. Dat vereist een gerichte strategie en inzet van middelen ("be good and teil"). Ook aan de kant van de gemeente Maastricht.
2. In de analyse kwam naar voren dat processen lang, ingewikkeld en telkens maatwerk zijn. De gemeente kan hierin faciliteren door het instellen van een kwartiermaker.
 - a. Het instellen van een kwartiermaker die ten aanzien van de vraag:
 - i. initiatiefnemers ondersteunt in het organiserend vermogen en faciliteert bij het opstellen van businessplannen, ontwikkelen van verdienmodellen enzovoorts.
 - ii. het proces bespoedigt om tot een broedplaats te komen (door kennis van de procedures, procesmatig werken etc.).



- iii- het interne proces binnen de gemeente organiseert en versnelt om een broedplaats mogelijk te maken binnen bestaand beleid en wet- en regelgeving. Door diverse afdelingen (integraliteit) en procedures (snelheid) beter op elkaar af te stemmen.
 - b. En een kwartiermaker die ten aanzien van het aanbod: pro-actief met vastgoedeigenaren in gesprek gaat om —tijdelijk — hun panden voor broedplaatsen ter beschikking te stellen. Door hen te ondersteunen met maatwerk. Alsook oplossingen zoals bestemmingswijziging en hulp bij knelpunten als huurdersdwang, tijdelijkheid etc--
 - c. En die kwartiermaker die ten aanzien van het proces: pro-actief met strategische partners samenwerkt die een bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van broedplaatsen om zo bedrijven, afgestudeerde studenten en kunstenaars aan de stad te binden. Van belang is dat de gemeente de rol van facilitator op zich neemt zonder het proces over te nemen. De reden hiervan is dat de gemeente één van de partijen is en dat het proces organisch tot stand moet komen.
 - d. En die kwartiermaker die ten aanzien van het netwerk: investeert in de opbouw van een netwerk van diverse partijen die werken aan of een bijdrage leveren aan broedplaatsen.
3. Een onderzoek met externe partijen (als LED en de Triodos-bank) naar de vorming van een broedplaatsenfonds voor de microfinanciering van broedplaatsen.

Vervolgtraject

Op basis van deze analyse en de geformuleerde oplossingsrichtingen heeft het college van burgemeester en wethouders de opdracht gegeven een collegevoorstel voor een broedplaatsenbeleid nader uit te werken. Wij verwachten u voor de begroting een plan daartoe te kunnen voorleggen.

Mocht u vragen hebben over deze brief dan kunt u contact opnemen met PieterPaul van de Wouw, tel. 350 4746, mail pieterpaul.van.de.wouw@maastricht.nl

Hoogachtend,

Jeroen van Grootheest,

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu