

Knelpunten inventarisatie en analyse broedplaatsen ontwikkeling



Concept 7.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	Gewijzig
1.1 Wat is een broedplaats?	4	Gewijzig
1.2 Een broedplaatsenbeleid voor Maastricht?	4	Gewijzig
1.3 De probleemstelling	4	Gewijzig
1.4 Voor wie is deze uitvoeringsnota?	4	Gewijzig
1.5 Opbouw	5	Gewijzig
2. Analyse van Maastricht	6	Gewijzig
2.1. Inleiding	6	Gewijzig
2.2. Analyse van de vraag	6	Gewijzig
2.2.1 De Maastrichtse economie is in transitie	6	Gewijzig
2.2.2 Het aanwezige creatieve DNA	6	Gewijzig
2.3 Knelpunten aan de vraagkant	7	Gewijzig
2.3.1 Een heterogene vraag	7	Gewijzig
2.4 Knelpunten aan de aanbodzijde	9	Gewijzig
2.5 Analyse van het proces	10	Gewijzig
2.5.1 De Initiatiefase	11	Gewijzig
2.5.2 Ontwerpfase	1412	Gewijzig
2.5.3 Uitvoeringsfase	1413	Gewijzig
2.5.4 Gereedmeldingsfase	1413	Gewijzig
2.5.5 Evaluatiefase	1413	Gewijzig
2.6 Samenvatting	1513	Gewijzig
2.6.1 Een SWOT-analyse	1513	Gewijzig
2.6.2 Samenvatting	1514	Gewijzig
Bijlage I. Vastgoed partijen voor broedplaatsen	1716	Gewijzig
Bijlage II Benchmark van broedplaatsenbeleid in Nederlandse steden	1918	Gewijzig
AMSTERDAM	1918	Gewijzig
ROTTERDAM	1918	Gewijzig
UTRECHT	1918	Gewijzig
ARNHEM	2019	Gewijzig
ENSCHDEDE	2019	Gewijzig
Bijlage III Woordenlijst	2320	Gewijzig

1. Inleiding

1.1 Wat is een broedplaats?

Een broedplaats is een combinatie van huisvesting voor een mix van creatieven e.a. en een collectief programma. Die samen kunnen leiden tot een sterke impuls voor de economie, cultuur, sociale context en stadsontwikkeling, zowel vanuit de creatieve sector zelf als in cross-overs met andere sectoren.

Het broedplaatsenbeleid is gevoed door het boek 'The Rise of the Creative Class' van Richard Florida (2002). Florida's aansporing is kort en bondig: geef ruimte aan creativiteit en zelfs de meest achtergestelde groepen (de armen en de 'oncreatieven') zullen profiteren, omdat de welvaart die zo wordt gecreëerd, doorsijpelt tot in de onderste regionen van de maatschappelijke piramide.

Een van de eerste Nederlandse voorbeelden van een broedplaats is de voormalige Van Nelle fabriek in Rotterdam, een fabriek voor koffie, thee en tabak. In 1995 sloten de fabriekspoorten. In 1998 opende men de deuren weer als 'Ontwerpfabriek Van Nelle', die nu plaats biedt aan 50-75 kleine en middelgrote bedrijven in de creatieve industrie.

1.2 Een broedplaatsenbeleid voor Maastricht?

In de Stadsvisie 2020 formuleert Maastricht de ambitie een creatieve stad te zijn. Kansen liggen in Maastricht voor het oprapen: het noodzakelijke DNA is namelijk aanwezig. Er is een onmisbaar ecosysteem, een constante stroom aan talenten vanuit het onderwijs, en de ambitie om met het Sphinxkwartier in gebied Belvédère hét creatieve kwartier van Maastricht te ontwikkelen en met creatieven een nieuw hoofdstuk aan het portfolio van de stad toe te voegen.

De economische nota "Made in Maastricht" baseert er haar 2^e strategische pijler op. De creatieve industrie is in Maastricht, net als landelijk, benoemd tot topsector.

De Innovatieagenda Cultuur geeft de opdracht een integraal broedplaatsenbeleid nader uit te werken.

1.3 De probleemstelling

Broedplaatsen zijn belangrijk voor de stad omdat ze (culturele) vernieuwing, experimenten, multidisciplinaire werkwijzen en subculturen stimuleren. Ze dragen bij aan een klimaat waarin de creatieve klasse (van kunstenaars, culturele en creatieve ondernemers) zich thuis voelt en ondernemerschap en ondernemingen creëert. Maastricht heeft weliswaar (nog) niet echt die hippe look and feel. Maar de vraag naar broedplaatsen is er, en er zijn ook al broedplaatsen, zoals Het Werkgebouw, Caracola e.a.

Toch is er nog nauwelijks de vertaalslag gemaakt naar concrete strategieën waarmee creatieve vastgoedprojecten ook daadwerkelijk de gewenste impact op de stad hebben. Dat is ook niet 'makkelijk'; vragers missen organiserend vermogen, struikelen op lange procedures en hebben vaak niet het geld om investeringen te doen of huren te betalen. Aanbieders laten hun panden liever langere tijd leegstaan uit angst voor huurwang of portefeuille afwaardering. En het proces is moeilijk en vergt veel energie en uithoudingsvermogen.

Kennelijk 'mist' er nog iets dat vraag en aanbod organisch bij elkaar brengt. Daarom is ingrijpen, daar waar de marktpartijen dit stuk van de markt niet bedienen, gewenst.

1.4 Voor wie is deze uitvoeringsnota?

Broedplaatsen zijn interessant vanuit cultureel (kunstenaarshuisvesting, culturele carrières, AINSI), ruimtelijk (gebiedsontwikkeling, structuurvisie, het antwoord van de Sphinx), sociaal (ontmoeting, Tapijn, Werkplaats) en economisch (het nieuwe werken, ZP Fabriek, Brandweer) alsook stadsontwikkeling perspectief.

Vraag en aanbod van broedplaatsen komt met name van buiten de gemeente. Veel van de creatieven willen en kunnen niet in hokjes geplaatst worden. Ze werken in wisselende netwerken en samenstellingen met cross-overs, van huis uit, bij de klant en in een eigen kantoor. Traditionele grenzen vervagen.

Dat betekent dat er niet één aanpak is, waarmee een stad de creatieve industrie kan faciliteren.

Binnen de gemeente raakt het broedplaatsenvraagstuk zo aan meerdere portefeuilles: ruimte, economie, cultuur, financiën en vastgoed. De gemeente Maastricht spreekt met dit beleidsdocument daarom alle partijen aan die broedplaatsen mede mogelijk hebben gemaakt en willen blijven of gaan maken.

1.5 Opbouw

Deze uitvoeringsnota is tot stand gekomen na vele gesprekken met deze partijen en wordt in de toekomst verder aangevuld door de input van velen.

Deze knelpunteninventarisatie is tot stand gekomen aan de hand van literatuuronderzoek, gesprekken met deskundigen, interviews met vastgoedeigenaren/verhuurders en “broedplaatsgroepen”.

Op hoofdlijnen geeft deze inventarisatie de knelpunten weer in de vraag van broedplaatsgroepen (managers), aanbod (vastgoedeigenaren en verhuurders) en het proces (zowel onderling als met de gemeente).

2. Analyse van Maastricht

2.1. Inleiding

Heeft Maastricht behoefte aan – meer - broedplaatsen? Wordt het vinden van geschikte ruimte nu niet al voldoende opgelost?

In dit hoofdstuk analyseren we of er voldoende DNA voor broedplaatsen aanwezig is. Ook kijken we of vraag en aanbod van broedplaatsen goed op elkaar zijn afgestemd. En zo niet, waarom niet. Die analyse en de conclusies zijn de basis voor de latere beleidsaanbevelingen.

2.2. Analyse van de vraag

2.2.1 De Maastrichtse economie is in transitie.

In Maastricht zien we sterker dan landelijk de opkomst van zzp-ersⁱ. Velen starten vanuit hun woonlocatieⁱⁱ. Toch is er behoefte aan ontmoetingen voor informeel leren, sociale contacten, acquisitie, en het gezamenlijk vervullen van grotere of samengestelde opdrachten. Daarom heeft deze groep behoefte aan flexplekken of parttime kantoren, waar men elkaar kan ontmoeten en waar bedrijfsmatige begeleiding mogelijk is.

Maastricht is inmiddels ook een echte studentenstad. Afgestudeerden willen we graag behouden, zowel voor de demografische opbouw als voor de bedrijvenstructuur. In de huidige economie starten veel studenten een eigen bedrijf, alleen, met anderen of naast een baan. Bedrijfshuisvesting vinden ze in het begin op hun studentenkamerⁱⁱⁱ. In een later stadium zoeken ze passende bedrijfshuisvesting. Wil de stad dit jong talent behouden, dan moet er geschikte ruimte (fysiek én qua prijs) beschikbaar zijn.

Tenslotte vraagt ook de veranderde manier van werken en ondernemerschap (24/7, versmelting werk en privé, zakendoen in wisselende contexten en samenstellingen, combinatie netwerken en ondernemerschap /werknemerschap) om een nieuwe vorm van werkplekken. Het belang van creativiteit als added value neemt toe in de Pyramide van competenties.

2.2.2 Het aanwezige creatieve DNA

Als we kijken naar de creatieve industrie in Maastricht zien we het volgende:

- Maastricht is één van de 9 “culturele brandpunten” van Nederland.
- Maastricht heeft een aantal sterke beroepsopleidingen (de Toneelacademie, de Maastricht Academies in Fine Arts and Design (MAFAD), Media Design and Technology (MAMDT) en Architecture van Hogeschool Zuyd, en de postacademische Jan van Eyck Academie voor beeldende kunst). Dit leidt tot actieve creatieve professionals in de stad.
- Het aandeel van de creatieve industrie in het regionaal BBP is 3,5 procent. Landelijk ligt het gemiddelde op 3,2 procent, in de Euregio op 2,7 procent. En in Europa op 2,4 procent.
- De creatieve industrie in Maastricht telt 2.214 banen en 1.047 bedrijven. In de Euregio zijn er 8.229 bedrijven en 28.924 banen in de creatieve industrie.
- Hiervan is bijna 90 procent een eenmanszaak. De creatieve industrie draagt dus bij aan de positie van Maastricht als tweede (procentueel) ZZP-stad van Nederland.
- 55 procent van de mensen in de creatieve sector werkt in de subsector kunsten en cultureel erfgoed, 24 procent in de media en entertainmentindustrie en 21 procent in de creatieve zakelijke dienstverlening.
- De creatieve industrie in Maastricht is met name sterk op het gebied van de traditionele maakindustrie (zoals Mosa Tegels), design/vormgeven (zoals D(esign)-Day), creatieve dienstverlening en performing arts. In mode verwerft FashionClash een (inter-)nationale naam. In design een ontwerper als Rene Holten. In podiumkunsten is André Rieu de top.
- De creatieve industrie heeft het vermogen om verbindingen te creëren met andere (soms meer traditionele, maar vaak ook zelf sterk innovatieve) sectoren en zo innovatie te stimuleren.
- De Euregionale studie van prof. Sonderman dicht Maastricht kansen toe in de creatieve industrie. Er zouden sterke kansen zijn op het gebied van mode (zowel creatie, productie en exploitatie).
- De Euregionale ligging van de stad zorgt voor een grote internationale afzetmarkt.

- Het Sphinxkwartier in Belvédère biedt een creatieve zone in het centrum van de stad.
- Er is een groeiend aanbod social design voor de van revitalisering van stadsdelen.

2.3 Knelpunten aan de vraagkant

2.3.1 Een heterogene vraag

De vraagzijde bestaat voornamelijk uit de (eind)gebruikers van de broedplaatsen.

Jan van Eyck en Zuyd (MAFAD en MAMDT) hebben net als de UM (SBE, Fasos) allen afstudeerders die na, maar vaak ook al tijdens de studie om (werk-)ruimte vragen. Daarbij telt vooral de huurprijs, de beschikbaarheid en de ontvankelijkheid van de stad.

Ook groepen van al langer actieve creatieven, vakmensen, ambachtslieden etc. zoeken vaak naar ontmoeting en samenwerking. Zij zijn potentieel gegadigden voor een creatieve broedplaats.

Wat we uit onderzoek weten is dat de plekken hun succes van de broedplaats danken enerzijds aan de mix van professionals en starters, de interactie tussen verschillende creatieve disciplines en de innoverende werking die van dit alles uit gaat. De aanwezigheid van verschillende kunst disciplines en de mix van professionele en beginnende creatieve ondernemers maakt het volgens de theorie mogelijk van elkaar te leren en een professioneel netwerk op te bouwen^{iv}.

Oplossing voorstel 1.: mix verschillende groepen in een broedplaats.

Grofweg zijn de volgende vier groepen te onderscheiden:

1. Creatieve ondernemers (kunst, ambachtelijke bedrijfjes, media, design, etc.)
2. Maatschappelijke organisaties (oriëntatie op bv. buurt, wijk, milieu)
3. Exploitanten van publieke voorzieningen (bv. horeca en kleinschalige detailhandel)
4. Zzp'ers (dienstverleners)

De communicatie tussen de gemeente, vastgoedeigenaren en deze - creatieve - partijen is moeilijk. Het verschil in doelstellingen kan voor knelpunten zorgen.

Oplossingsvoorstel 2.: stel een kwartiermaker aan, die als intermediair fungeert en de dialoog tussen partijen op gang houdt.

Een kwartiermaker kan de creatieve ondernemers alleen begeleiden, als deze al een broedplaatsgroep vormen. Deelnemers moeten zich daartoe verenigen. Selectie van deelnemers kan gebeuren op basis van onder meer inkomen en opleiding. Ook een mix van kunstenaars, creatieve en meer reguliere bedrijven blijkt goed te werken. Maar dan is er wel organiserend vermogen nodig.

Een – strenge - selectie in de samenstelling van een broedplaatsgroep, maar ook het gebrek aan organiserend vermogen kunnen een knelpunt vormen bij de samenstelling van zo'n groep.^v

Oplossingsvoorstel 3: wijs binnen de groep een zgn. 'moderator' aan (bv. de uitbater van een horecagelegenheid), die de zaken bestuurt en deelnemers in het begin en tijdens het proces 'selecteert'. En die als aanspreekpunt voor de kwartiermaker dient.

Zo'n collectief moet gevormd worden en moet elkaar versterken. Dat vergt echter tijd.

Het is daarbij belangrijk dat een broedplaats werkt vanuit een concept en/of eigen identiteit en de vrijheid heeft om zelf de groepsleden te selecteren. Organische groeimodellen zijn daarom noodzakelijk.

Een typisch groeimodel van een broedplaats bestaat uit vier fasen. In de eerste fase^{vi} wordt een creatieve plek betrokken waar gebruikers tegen lage kosten kunnen huren. De inkomsten komen in deze fase uit tijdelijke initiatieven zoals tentoonstellingen en workshops. In fase 2, het interactiemilieu, gaat de broedplaats voor toegevoegde waarde zorgen, omdat het een plek is van ontmoeting, netwerken en synergie. Horeca en meer gevestigde instellingen kunnen deel uit gaan maken van de broedplaats en het proces versterken. Na verloop van tijd krijgt een deel van de creatieve ondernemers steeds meer contacten met consumenten en het

reguliere bedrijfsleven. Dat is fase 3, het transactiemilieu. De consumenten en het bedrijfsleven komen af op de producten, de beleving en de recreatieve elementen van de broedplaats. Deze gebruikers zijn in staat marktconforme huurprijzen te betalen of zijn het experimentele karakter van de broedplaats ontgroeid en vestigen zich op de reguliere creatieve productiemarkt. Dit is fase 4, het transformatiemilieu. Om die ontwikkeling te stimuleren, moet men daar al bij het uitwerken van het concept rekening mee houden. Van belang in die fase zijn de volgende drie punten:

1. De opbrengstkansen bij eindgebruikers
2. Mogelijkheden voor dienstverlening aan de huurders, zodat zij optimaal kunnen renderen
3. De zorg dat het concept voor meer zorgt dan de som der delen

Oplossingsvoorstel 4: geef broedplaatsen de tijd om organisch te “groeien”.

Zoals gezegd zitten er verschillende bloedgroepen in zo’n collectief. Het gebrek aan een commerciële werkhouding van de kunstenaars kan een knelpunt zijn. Kunstenaars hebben vaak meer begeleiding nodig om de broedplaats tot een succes te maken. Deze extra begeleiding kan leiden tot vertraging van het project.

Oplossing: laat stichting Starterscentrum Limburg, ONS en Stichting Ondernemers klankbord (OKB) ondernemers begeleiden. Zet daartoe belendend beleid in.

Starters, culturele ondernemers en creatieven kunnen vaak niet de hoge huren uit de markt betalen.

Oplossing: realiseer een ingroeihuursysteem met een verdienmodel, waarvan huurpenningen deel uitmaken.

Maar zelfs dan zullen de huurprijzen een issue blijven. Betaalbare leef- en werkomstandigheden zijn belangrijk voor kunstenaars, vormgevers en andere startende bedrijven.

Huisvesting heeft zich nog niet aangepast aan de transitie in de economie. Gesubsidieerde plekken en óók broedplaatsen kunnen werkplaatsen creëren voor nieuwe groepen. De investering in deze plekken wordt gelegitimeerd door de maatschappelijke opbrengsten op stadsniveau te verwerken in het model.

Het primaire doel van broedplaatsenbeleid is simpelweg huisvesting bieden aan de groep creatieven. Maar net als bij reguliere bedrijven heerst ook bij de broedplaatsen een concurrentieslag. Ter vergelijking. Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam hanteert een tarief van maximaal € 57,- per m2 per jaar (incl. management). Vergelijkbare steden in de regio als Heerlen en Sittard-Geleen bieden partijen al ruimten aan voor € 35,- per m2 per jaar. Op Randwyck zien we recent huurniveaus van € 55,- per m2 per jaar.

Bij veel panden in de stad die beschikbaar komen voor het broedplaatsenbeleid, is sprake van achterstallig onderhoud. Er is geld nodig om deze panden geschikt te maken als broedplaats en om ze te kunnen exploiteren.

Oplossing: financier de onrendabele top van een broedplaats met een cocktail van huurdifferentiatie, huursubsidie, vermogensgroei, doelfinanciering en subsidie. Hurdifferentiatie is mogelijk door de functies die geen marktconforme huur op kunnen brengen, te mengen met meer rendabele functies. Vermogensgroei ontstaat doordat panden toenemen in waarde of doordat een gebied een sociaal-economische impuls krijgt.

Financiering voor broedplaatsen kan worden gezocht bij de Triodosbank, het Mondriaanfonds, Stichting Elisabeth Strouven, provincie Limburg e.a.

Daarnaast moet de gemeente een eigen fonds opzetten, om de investerings- en exploitatiekosten van broedplaatsen te subsidiëren. Bepalend is daarbij de strategische afweging of het broedplaatsenbeleid voldoende oplevert. Die berekening is slechts per geval te maken. En zelfs dan nog moeilijk. De literatuur geeft aan dat dit op stadsbreed niveau wel het geval is.

Lage huren versus langdurige exploitatie

Als de gemeente wil dat dezelfde groep gebruikers een pand voor langere tijd gebruikt, is het noodzakelijk om de omzet van de creatieve ondernemers te stimuleren. Dat kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van het Gradual Finance Model. Hierin wordt gepleit voor het belang van een geleidelijk investeringsbeleid dat past bij de groeifasen van creatieve ondernemingen. Het betekent dat er bij aanvang van de ontwikkeling relatief

weinig geïnvesteerd hoeft te worden zodat er later financiële ruimte beschikbaar is voor impulsen. Dit betekent dat er in het concept sterk rekening moet worden gehouden met aanvullingen door de tijd heen. Het concept kan niet 'ineens' geïmplementeerd worden, maar wordt geleidelijk aan steeds verder gerealiseerd. In het begin betaal je dan minder huur en krijg je een kale ruimte, door de loop van de tijd wordt er geïnvesteerd en betaal je steeds meer huur.

Het biedt grote voordelen wanneer bij aanvang het betreffende pand een dusdanig lage aanvangswaarde kent dat het behalen van waarde creatie een redelijk grote kans heeft.

2.4 Knelpunten aan de aanbodzijde

Gedifferentieerd aanbod

De aanbodzijde van de markt is onder te verdelen in verkopers en verhuurders van zowel maatschappelijk als commercieel vastgoed. In Maastricht bepalen de overheid, woningcorporaties en private aanbieders het aanbod. De gemeente is dus niet de enige partij die zich met broedplaatsenbeleid bemoeit.

Diverse projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren stellen tijdelijk ruimten beschikbaar of verhuren voor leegstandsbeheer. Een broedplaats kan de vastgoedeigenaar of –verhuurder een tijdelijke oplossing bieden om leegstand tegen te gaan.

Ook kunnen (tijdelijke) creatieve broedplaatsen een invulling geven aan leegstaande en/of oude panden in de wijk waardoor deze kunnen worden behouden en tegen kraken worden beschermd.

Nadeel is dat commerciële vastgoedeigenaren kunnen worden afgeschrikt door de mogelijke opbouw van huurrechten door de gebruikers.

Ook de termijn van de beschikking over het pand kan een drempel vormen.

Oplossing: beperk de opbouw van huurrechten enigszins in een juridisch contract (bijvoorbeeld middels gebruikersovereenkomsten). Helemaal waterdicht is dat systeem niet.

Feitelijk beschikbaar aanbod

Er is wel aanbod, maar niet in de lage prijscategorie. Het Bedrijf Contact Punt (BCP) monitort het aanbod van makelaars en particulieren in haar Vastgoedoverzicht en laat een vrij 'traditioneel' aanbod zien. In Maastricht is wel leegstand, maar de huurprijs hiervan blijkt in-elastic.

Nu de economie weer aantrekt, zal de vraag naar huisvesting weer stijgen, is de verwachting. Dat betekent dat er voor pandeigenaren geen reden is de huurprijzen te verlagen en dat er dus minder behoefte is aan leegstandsbeheer.

Oplossing: breng de beschikbaarheid van panden en locaties voor broedplaatsen extra goed in beeld.

Huurprijs

Doordat een voor creatieve ondernemers betaalbare verhuurprijs van broedplaatsen erg laag is in vergelijking met de marktwaarde per m², trekken veel commerciële partijen zich terug.

-Flexplekken of parttime kantoreno.a.: Werkplaats 95€ p.maand flexplekken, Collective Workspace Maastricht 125 € p.maand part time vaste desks/kantoren. Starter Valley 50 € p.maand flexplekken en 175 € p.maand vaste kantoren (Social Entrepreneurs Hub).

Het pleit ervoor de aanbieders van dergelijke plekken ook als partij bij de ontwikkeling van broedplaatsen te betrekken. Zij zijn niet alleen in staat dynamisch nieuwe werkomgevingen aan te bieden, maar zijn ook in staat een businessmodel hierop te bouwen. Samen met deze marktpartijen bottom up nieuwe modellen bouwen en gebruikmaken van hun expertise verdient daarom de voorkeur.

Vastgoed van de gemeente Maastricht

De gemeente heeft steeds minder commercieel vastgoed in eigendom, zodat het aanbod van de gemeente daalt.

Het beleid is erop gericht om de vastgoedportefeuille tegen marktconforme prijzen aan te bieden.

Door de demografische transitie c.q. krimp komen er wel steeds meer schoolgebouwen (maatschappelijk vastgoed) beschikbaar voor tijdelijke dan wel permanente huisvesting. Wellicht een kans.

Oplossing: zet - tijdelijk – broedplaatsen in op plekken waar de gemeente, al dan niet samen met projectontwikkelaars, een gebied ontwikkelt (een voorbeeld is het Werkgebouw op het terrein van de Tapijnkazerne).

De gemeente kent ook “tijdelijk” vastgoed; vastgoed dat vrij komt, van functie wisselt en/of in de verkoop gaat. Dit gedeelte van het vastgoed wordt vaak in het kader van leegstandbeheer verhuurd aan commerciële partijen als Maximus, VVB en Ad Hoc^{vii}.

Oplossing: beheer dit vastgoed actiever in het kader van tijdelijke huisvesting voor broedplaatsen.

Woningcorporaties

Woningcorporaties treden in de praktijk soms op als beheerder, eigenaar en ontwikkelaar van creatieve broedplaatsen. Investerings in creatieve broedplaatsen passen bij de sociale doelstellingen van woningcorporaties. Daarnaast heeft een investering in creatieve broedplaatsen vaak op de langere termijn een positief effect op de waarde van het bezit in de wijk van de woningcorporatie. Door de aantrekkingskracht van creatieve functies, ontstaat er bovendien de mogelijkheid nieuwe markten aan te boren; bijvoorbeeld het verhuren van woningen aan het midden en hoger segment.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de rol van de woningcorporaties in de herstructurering van wijken de laatste jaren ernstig verminderd is (mede als gevolg van landelijke wetgeving). Het aanbod van woningcorporaties ondervindt de transitie in de businessmodellen. Primair staat daar nu ook het verdienmodel ten koste van sociale interactiemodellen. Daarmee is een gedeelte van hun sociaal maatschappelijke functie verdwenen.

Vastgoedpartijen

Het ‘breder’ effect van waardevermeerdering van overig vastgoed in de wijk werkt niet bij de meeste commerciële vastgoedeigenaren, tenzij de vastgoedeigenaar meerdere objecten in de omgeving bezit. Daardoor is het vaak lastiger om commerciële vastgoedeigenaren in het ontwikkelingstraject te betrekken. Particuliere vastgoedaanbieders met een beperkte portefeuille sturen niet op waardeontwikkeling op langere termijn. Vastgoedpartijen met grotere portefeuilles zijn juist bevreesd voor brede afwaardering. Doelstellingen en vormen van broedplaatsen blijken dan per partij en zelfs binnen een groep zéér uiteenlopend. Maatwerk is hier relevant.

Gemeente Maastricht

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie van de gemeente is dat de vastgoedportefeuille als geheel minimaal kostendekkend is. De exploitatie van vastgoed is geen doel op zich. Het vastgoed is volgend op en faciliterend (in de vorm van passende huisvestingsvoorzieningen) aan wat de gemeente als beleid wenst. Deze huisvesting heeft een ‘prijs’ in de vorm van een minimaal kostendekkende huur. Door de toepassing van kostendekkend huren worden de ‘echte’ kosten van het beleid zichtbaar. Immers, de kosten van het vastgoed worden door de toepassing van kostendekkende huren meegewogen in de afweging van het beleidsproduct (huisvesting welzijn, sport, cultuur, etc) waarvan activiteiten worden gefaciliteerd. Eventuele subsidiëring in het kader van het betreffende beleidsproduct (bijvoorbeeld welzijnsinstellingen) is activiteiten gerelateerd en niet vastgoed gerelateerd.” (Kadernota Grond- en vastgoed exploitatie, 3.1).

2.5 Analyse van het proces

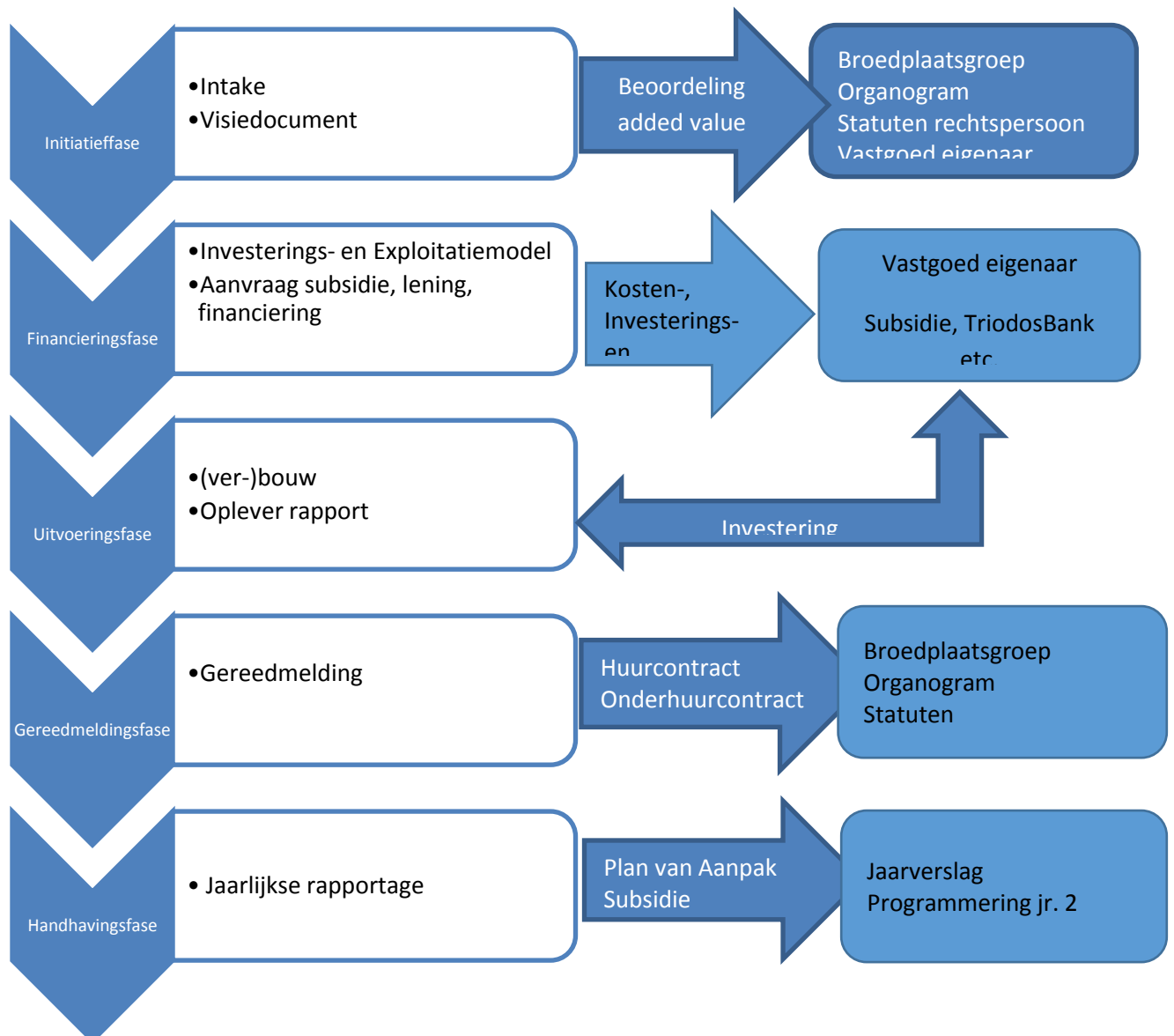
Het ontwikkelen van een broedplaats is een complex proces^{viii}, dat maatwerk vereist. De samenstelling van de groep, de te transformeren ruimte (gebouw én gebied) en de doelstellingen zijn immers steeds anders.

Voor alle soorten broedplaatsen geldt, dat de gemeente stuurt op:

1. het verbinden van initiatieven tot een collectief
 - Mix van creatieve disciplines en functies
 - Artistieke productie gecombineerd met commerciële bedrijvigheid
 - Collectieve aansturing en prikkel
2. de koppeling aan een plan:
 - waarin het belang voor professionele kunstenaars, creatieven en ‘normale’ bedrijvigheid aantoonbaar is

- waarbij het collectief aantoonbare meerwaarde heeft in de facilitering en ontwikkeling van bedrijvigheid en/of het gebouw en/of de sociale context (mensen of buurt).
- 3. een locatie:
 1. Werk- en oefenruimten (en eventueel woonruimte) voor de doelgroep
 2. Betaalbare huur
 3. Schaalgrootte (i.v.m. individuele én collectieve werkruimte en ontmoeting)
 4. Publieksgerichte ontmoetingsruimte (horeca)
- 4. één aanspreekpunt vanuit de gemeente;
- 5. faciliteren op de doelstelling
 1. Sturen op collectief ondernemerschap.
 2. Groeiscenario's (gericht op doorstroming)
- 6. financiering dan wel subsidiering van onroerende zaken (een pand);

Het proces is onderverdeeld in een aantal fasen: de initiatiefase, de subsidiefase, de uitvoeringsfase, de gereedmeldingsfase en de handhavingsfase.



2.5.1 De Initiatiefase

Plan

Deze fase begint met de aanmelding van een plan, wanneer een broedplaatsgroep of een vastgoedeigenaar een geschikt pand heeft gevonden. Nadat dit plan is getoetst aan het huidige beleid, wordt een reserveringsbrief gepubliceerd met betrekking tot het aangedragen pand. Vervolgens wordt gekeken of het pand en/of locatie voldoet aan de definities van een broedplaats.

Is het pand en/of locatie een broedplaats?

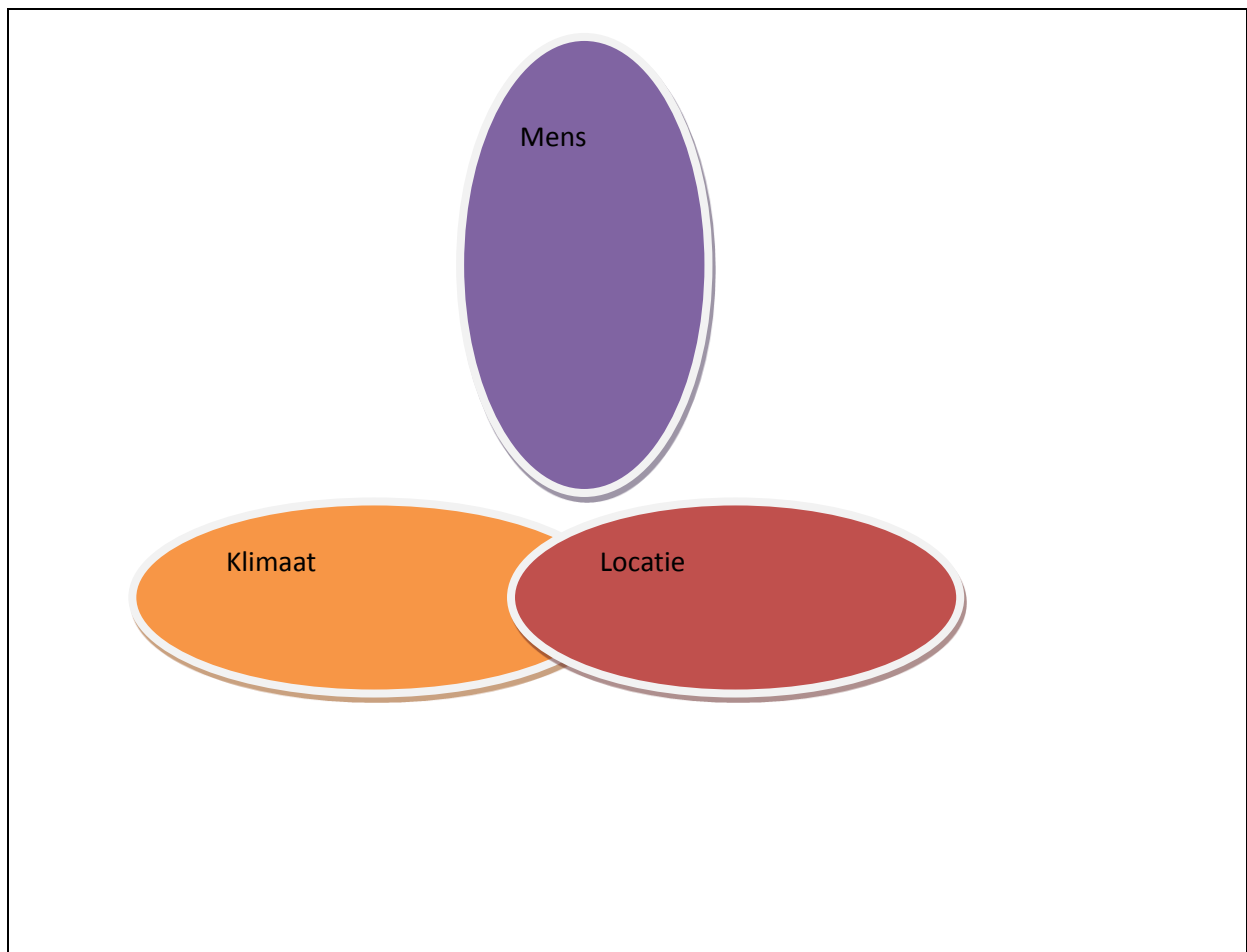
De broedplaats wordt gedefinieerd als een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, voor een samenwerkende groep van hoofdzakelijk creatieve ondernemers en daarnaast maatschappelijke organisaties en exploitanten van publieke voorzieningen, waar zij onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat hun werk kunnen produceren en presenteren, al dan niet primair gericht op commercieel succes.

De broedplaatsgroep of de vastgoedeigenaar zijn initiatiefnemer en bepalen de locatie. De gemeente bepaalt de aard en de intensiteit van haar middelen aan de hand van de gekozen locatie.

Is het een broedplaatsgroep?

In deze fase wordt ook bepaald of er sprake is van een broedplaatsgroep. Dat wil zeggen een interactieve mix van professionals en starters uit verschillende creatieve disciplines en de innoverende werking die van dit alles uit gaat. Elkaars netwerken gebruiken, gezamenlijk activiteiten emplooiën en collectieve promotie zijn voorbeelden. Sturen op – de mix van - het collectief is dus een voorwaarde. Hierbij is een quotum aan kunstenaars en creatieven essentieel.

Gezien de diversiteit moet er een set van basisafspraken zijn over gedrag en omgang met elkaar. De leden van een broedplaats moeten bereid zijn om in een groep samen te werken. Dit betekent dat er ruimte moet zijn (mentaal en fysiek) om elkaar te kunnen ontmoeten.



Legenda	Mensen	Locatie	Klimaat
Stimulerende eigenschappen	1. Initiatief 2. Open houding 3. Netwerk 4. Betrokkenheid 5. Acceptatie van mislukking 6. Sleutelfiguren 7. Eigenheid	a. Zelfsturing b. Gezamenlijke ruimte c. Werk aan de winkel d. Publieke functies e. Diverse samenstelling f. Woonfunctie	I. Acceptatie mislukking II. Geld
Belemmerende eigenschappen	8. Verschillende persoonlijke overtuigingen 9. Eilandjes mentaliteit 10. Dwangmatig leiderschap	g. Clustering van disciplines h. Onzekerheid over de toekomst top down	III. Inhoudelijke inmenging IV. Subsidiebeleid

Dit model kan gebruikt worden (met name door ontwikkelaars en gebruikers van broedplaatsen) om inzicht te krijgen in de condities voor het ontstaan van kruisbestuiving in broedplaatsen. Beleidsmakers kunnen het gebruiken om te bezien waar gestimuleerd kan worden.

In dit model worden de verschillende eigenschappen van de factoren mensen, locatie en klimaat bij elkaar gebracht. Deze drie factoren worden verdeeld over drie ellipsen. Daar waar de ellipsen elkaar overlappen bevinden zich de stimulerende eigenschappen. Op de plekken waar ze elkaar niet overlappen bevinden zich de belemmerende factoren. Waar alle drie de ellipsen elkaar overlappen is de conditie voor kruisbestuiving het gunstigste.

De eigenschappen met betrekking tot de menselijke factor hebben het grootste stimulerende effect. De factoren zijn dus niet gelijkwaardig. Zonder menselijke eigenschappen (met name samenwerking) komt er immers geen kruisbestuiving tot stand.

Actieve sturing m.b.v. inzet van middelen

Creatieve broedplaatsen kunnen een positieve sociale, economische of culturele invloed op hun omgeving hebben. Mits hier actief op gestuurd wordt in de programmering van activiteiten en samenstelling van gebruikers en functies (het concept), kan de inzet van een creatieve broedplaats van invloed zijn op de revitalisering van achtergebleven, soms zelfs 'overbodige' delen van de stad. Iedere context is anders en vraagt (dus) om andere eigenschappen van de creatieve broedplaats; om een andere stedelijke waarde.

Om het ondernemerschap in een broedplaats te stimuleren, moet er sturing plaatsvinden op zowel individueel als collectief niveau. Dat kan met behulp van Stichting Starterscentrum Limburg, en coaches van ONS en Stichting OndernemersKlankBord (OKB).

Één loket van de gemeente Maastricht

Energie van een initiatief of groep moet niet onttrokken worden door onnodige onduidelijkheid vanwege verschillende loketten en procedures. Er moet één aanspreekpunt zijn, een kwartiermaker, die zowel de gemeente vertegenwoordigt als de verbindende factor is tussen vastgoedpartijen en broedplaatsleden. Dat vergt de nodige afstemming binnen de gemeentelijke teams van maatschappelijk vastgoed (sic), vastgoed en economie (Bedrijf Contact Punt en Accountmanagers), maar ook van de front office- en back office-afdelingen.

En zelfs daar waar het gaat om principeverzoeken, horeca, veiligheid en vergunningen is extra afstemming nodig. De rol van de gemeente moet daarbij zijn:

“regisseren in plaats van delegeren en samenwerken in plaats van voorschrijven”^{ix}.

Branding

Het is van belang de meerwaarde van culturele broedplaatsen voor de stad met overtuiging te presenteren. Het toekomstige broedplaatsenbeleid moet zich veel meer manifesteren vanuit stedelijke, economische, culturele en maatschappelijke overwegingen.

2.5.2 Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het pand getoetst aan een aantal aspecten, zoals de bouwkundige staat en het veiligheidsgehalte. Als dit basisonderzoek is afgerond, volgt een definitief planontwerp.

Onderdeel van het ontwerp is een doorrekening van de beoogde (ver)bouwkosten van de broedplaats. Naast de bouwkosten moet er ook een overzicht komen van alle overige investeringskosten die nodig zijn om het project te realiseren.

Samen met dit overzicht van de investeringskosten, moet er onderzocht worden welke vorm van dekking er is voor het benodigde bouw- en investeringsbedrag. Wanneer alle kosten en de opties voor de dekking van deze kosten zijn bepaald, moeten de te verwachten inkomsten en uitgaven tegen elkaar worden afgezet in een exploitatiemodel.

Aan de hand van dit model en het overzicht van financieringsopties, wordt de rendabiliteit van het project bepaald. Voor het onrendabele deel kan mogelijk een subsidiebijdrage vanuit een daartoe op te richten fonds worden vastgesteld.

Tot slot wordt in deze fase de organisatiestructuur vastgesteld. Dat houdt in dat in deze fase het organogram van de organisatie, de statuten, reglementen en de onderlinge huurcontracten worden opgesteld. Aan het eind van deze fase volgt een voorlopige beschikking met betrekking tot de subsidie.

2.5.3 Uitvoeringsfase

In deze fase wordt het definitieve plan uitgevoerd. Een zogenaamd plan van aanpak verschaft inzicht in de praktische voorbereiding van de verbouwing. Dit plan van aanpak bestaat uit omschrijvingen over de contract- en bestekstukken, directievoering en toezicht door de opdrachtgever, het meer- en minderwerk, de selectieprocedure van de aangetrokken partijen en de methodiek van de aanbesteding.

Na de feitelijke realisatie volgt het opleverrapport.

2.5.4 Gereedmeldingsfase

Nadat de verbouwing is afgerond, wordt de in de subsidiefase vastgestelde subsidie na beoordeling van de financiële verantwoording, contracten, statuten en de organisatiestructuur uitbetaald. De investering wordt gelegitimeerd, doordat de opbrengsten (toegevoegde waarde) op stadsniveau in het model verwerkt kunnen worden.

Een eventuele huurdifferentiatie kan bereikt worden door de functies die geen marktconforme huur op kunnen brengen, te mengen met meer rendabele functies.

Huursubsidie behoort ook tot de mogelijkheden, maar kan leiden tot meer inhoudelijke inmenging door de partij die de subsidie verstrekt.

Voor de gebruikers is het van belang een zekere, maar flexibele huisvestingssituatie te krijgen. Dat schept de mogelijkheid om te investeren in de huisvesting zonder de vrees er op korte termijn uitgezet te worden, maar ook zonder jarenlang vast te zitten aan een huurcontract.

Het voornemen is 'permanente' broedplaatsen te realiseren. Toch kunnen ook tijdelijk beschikbare panden zich voor een broedplaatsfunctie lenen. Opeenvolgend kunnen tijdelijke broedplaatsen ook permanent worden door de geboden capaciteit in een tijdslijn (opvolgend) te zetten.

2.5.5 Evaluatiefase

Jaarlijks volgt na aanlevering van het jaarverslag en jaarrekening een rapportage, waaruit de status van de financiële gezondheid en de status van het beheer wordt opgemaakt. Na goedkeuring wordt er een handhavingsbrief voor het komende jaar uitgegeven.

2.6 Samenvatting

2.6.1 Een SWOT-analyse

Een vertaling van deze successen en kansen leidt tot de volgende sterkte/zwakte-analyse:

<p>Sterktes</p> <ul style="list-style-type: none"> • (kunst-vak)opleidingen, MAMDT (i-Arts) en MAFAD, Leeuwenborgh en UM (Fasos, Sbe) • Rijk cultureel erfgoed • Uitgebreide culturele infrastructuur als één van de negen nationale culturele brandpunten • Meerdere festivals en evenementen zoals During TEFAF, Bruis, Musica Sacra, Cultuurzomer, D(esign)-Day en Fashionclash, Affordable Art Fair (AAF), Tefaf en André Rieu • Divers aanbod wat betreft disciplines • Euregionale netwerken en afzetmarkt • Samenwerking van de gemeente met Provincie, bedrijfsleven en onderwijs o.a. in de context van LED 	<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrieel erfgoed en het Sphinxkwartier • Het traditionele imago combineren met het frisse imago van creatieve industrie • Verschillende creatieve disciplines met elkaar combineren. Hier kunnen onverwachte resultaten of cross-overs ontstaan • Bestaande evenementen als podium inzetten voor creatief talent uit de regio • Door de reeds aanwezige creatieve sector uit te dragen, kan er meer trots, meer bekendheid en een sterker imago worden gewekt • Sterke reputatie op gerelateerde onderwerpen zoals winkelstad (mogelijke link met verkoopkanalen en lokale productie) en ontmoetingsstad met vele bezoekers (die ook met producten en sfeer van de creatieve industrie worden aangetrokken) • Een Euregionale en internationale allure en omgeving • Samenwerking met commerciële partijen met expertise (iPal, CWS, CHE etc.) • CHE als Euregionale 'agent'
<p>Zwaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weinig verbindingen in de creatieve sector en tussen de creatieve sector en andere sectoren • Imago van Maastricht als 'conservatief', dat niet iedereen in de sector (van hip en urban) aanspreekt • Huidige projecten en successen zijn weinig zichtbaar en worden te weinig gepromoot • Het aanbod tussen underground en hogere cultuur is nog weinig vertegenwoordigd • Geen vanzelfsprekende aanwezigheid en structuur van de sector • Onbekendheid van de sector • Relatief laag (zelf)organiserend vermogen • Ontbreken van één loket (onduidelijkheid voor creatieven waar ze wat kunnen halen) • Instanties en gemeentelijke afdelingen die vanuit verschillende doelstellingen werken 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij jong creatief talent uit stad en regio kan de indruk ontstaan dat er hier niet genoeg werk is • Concurrentie van andere steden met ambities op het gebied van de creatieve industrie op regionale (bv. Heerlen) en nationale (bv. Eindhoven, Amsterdam) en internationale schaal • Geen integrale ambitie op cultureel, RO en economisch terrein • Te hoge huren, te weinig geld bij de creatieve klasse

2.6.2 Samenvatting

De vraag

De economie is veranderd met meer zzp-ers, studenten en een maatschappij waar ondernemerschap, zelfstandigheid en creativiteit gevraagde competenties zijn. Steeds meer jonge kunstenaars en creatieven zijn op zoek naar flexibele, tijdelijke voorzieningen. Naar ontmoetingsplekken om van elkaar te leren, in wisselende samenstellingen samen te werken en elkaars netwerken te benutten

Zij hebben niet allemaal dezelfde (ruimte)behoeften. Media en ict zoeken meer traditionele ruimten, kunstenaars hebben behoefte aan bijvoorbeeld ateliers. Die vraag is dus in elke casus wisselend. Vanuit de vraagzijde is er weinig zelf organiserend vermogen en is er een andere werkhouding en verdienmodel. Alle drie verdienen extra aandacht.

Het aanbod

De extra maatschappelijke rol van woningcorporaties is nagenoeg uitgespeeld, de gemeente doet haar vastgoed van de hand en handelt marktconform en private aanbieders zijn niet genegen om hun panden goedkoper in de markt te zetten. Zij vinden de huurprijs die ze ontvangen te laag en vrezen voor huurovereenkomsten, waardevermindering van hun vastgoedportefeuille en een uitgeleefd pand.

Voor de vragers zijn de huurprijzen nog te hoog. De onderhoudskosten van panden die in het kader van leegstand of behoud worden aangeboden, zijn ook veelal hoog. De lagere huurprijs wordt daarmee – deels – teniet gedaan.

Oplossingen zijn ingroeihuren, verdienmodellen, huurdifferentiatie, vermogensgroei en subsidie.

Proces

Voor het proces is een onderverdeling gemaakt aan de hand van het projectmatig werken sjabloon. Duidelijk is dat de fase van plan- en groepsvorming essentieel is. Deze fase verdient een goede voorbereiding en goede communicatie zowel tussen de broedplaatsgroep, de gemeente (met kwartiermaker) en tussen deze beiden. Een verschillend idioom, doel en belang moeten daarbij betrokken worden.

Het gemeentelijke beleid is vanuit de portefeuilles economie, sociaal beleid (inclusief cultuur) en ruimtelijke ordening gericht op een stadsbelang en een stadseffect. Dat belang en effect hoeft niet per se te matchen met het primaire belang van de creatieve ondernemers. Ze kunnen elkaar wel versterken.

Om die reden beperken we ons niet vooraf tot een enge definitie van wat een broedplaatsgroep of een broedplaats is. Ook kiezen we niet al bij voorbaat voor bepaalde doelen. Die variëren per casus. Juist omdat de doelstellingen, de inzet van middelen en de rol van de gemeente Maastricht in elke casus anders zal zijn, moeten we duidelijk maken wat partijen van de gemeente mogen verwachten en waarvoor wij staan. Hieronder wordt dit beleid nader geformuleerd. De beschrijving van het proces maakt duidelijk welke rollen we kunnen vervullen in welke fase van het proces. Dat geeft tevens een aanzet tot het bepalen van middelen.

Conclusie vraag en aanbod

Ten aanzien van de huisvesting zijn er al stappen gezet. Het uitvoeringsprogramma Mode Maastricht behelst onder andere het project Forza Fashion House. Een broedplaats voor de subsector mode. De Brandweer is een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieven. En Het Werkgebouw een tijdelijke broedplaats op de Tapijnkazerne En Caracola een gezamenlijk experiment met MaastrichtLab. En we hadden al AINSI als podium incubator.

Al deze voorbeelden zijn echter pas na een lang proces tot stand gekomen, met directe betrokkenheid van de gemeente Maastricht. Steun werd verleend zowel voor het 'bouwen' van het collectief als voor de ontwikkeling van het vastgoed.

Het lukt in Maastricht nog onvoldoende om vraag en aanbod spontaan en organisch bij elkaar te laten komen. Aangezien het behoud en de ontwikkeling van creatieven hoog op de agenda staat, is een beleidsinterventie gelegitimeerd.

Bijlage I. Vastgoed partijen voor broedplaatsen

Maatschappelijk vastgoed

Als gevolg van de demografische transitie en beleidskeuzes komt er in de toekomst maatschappelijk vastgoed zoals schoolgebouwen vrij. De afdeling Maatschappelijk vastgoed (sic) van de gemeente Maastricht is doende hier een visie document voor op te stellen.

Huisvesting SAM

Samenwerkende Ateliers Maastricht (kort SAM) krijgt jaarlijks een subsidie van € 100.000,- voor huisvestingsbeleid voor kunstenaars. Vijftien jaar gelden is dit de opdracht voor dit huisvestingbeleid begonnen met ateliers voor beeldende kunstenaars. Inmiddels is dit uitgegroeid tot huisvesting voor alle kunstenaars en zelfs artist in residence (pilot met de Jan van Eyck).

De gemeentelijke afdeling Cultuur vervult hierbij de rol van beleidsvoorbereider en subsidiënt.

Leegstandsbeheer

De afdeling Vastgoed van de gemeente beheert de gemeentelijke onroerende zaken; de vastgoed portefeuille. Indien panden leeg staan kan er een overeenkomst tot leegstandsbeheer worden aangegaan met partijen zoals Ad Hoc of Maximus. Gezien de bedragen die met dit beheer gemoeid zijn wordt dit aanbesteed.

Landbouwbelang

Het Landbouwbelang is een vrijplaats gevestigd aan het Bassin.

Caracola

Stichting Caracola is een collectief van creatieve ondernemers in Maastricht met een broedplaats in de voormalige Theresiaschool in de wijk Wittevrouwenveld. Caracola wordt begeleid vanuit het MaastrichtLab.

Lage Frontweg

Kunstfront, Mandril en Labgebouw Vredestein zijn broedplaatsen die gevestigd zijn aan de Lage Frontweg.

Het Werkhuis

Stichting Werkhuis Maastricht Noordoost biedt een verzameling werkplaatsen aan in de voormalige Theresiaschool voor ambachtelijk en creatief werken.

Het Werkgebouw

Het Werkgebouw is een samenwerking van 15 creatieven met als rode draad –traditioneel- vakmanschap. De samenwerking is interdisciplinair. De locatie is het Werkgebouw op de Tapijnkazerne. Het betreft een tijdelijke locatie (tot medio 2017) die om niet – ruw – ter beschikking is gesteld.

De Brandweer

De Brandweer is de voormalige locatie van de stadsbrandweer in de Capucijnenstraat. In de kelder en de twee bovenste etages bevinden zich kantoortjes en op de begane grond is een ontmoetingsplek met een restaurant (en een fietsen' maker'). Dat restaurant functioneert goed als ontmoetingsplek voor creatieven. De kantoortjes en restaurant functioneren onafhankelijk van elkaar. De huurders functioneren niet als broedplaats collectief. In die zin is het meer een bedrijfsverzamelgebouw dan een broedplaats.

Forza FashionHouse

Forza Fashion House is een sectoraal vormgegeven broedplaats in het Lab-gebouw in Belvédère. Naast het bieden van huisvesting aan mode ontwerpers en makers in de ruimste zin des woord (mode ontwerpers en makers, modellenburo's, naai atelier, toneelkostuummakers, modiefotografie, bloggers etc.) is er ook een inhoudelijk programma gericht op het verbinden van initiatieven en ondernemerschapsbevordering. In die zin is het gebouw samen met het programma een accelerator ; het gebouw en het stimuleringsprogramma faciliteren (versnellen) ondernemerschap en groei.

Frankenstraat

De Frankenstraat is een creatieve woon-werkstraat in Wittevrouwenveld. Ontstaan na de revitalisering van het winkelcentrum. De Frankenstraat kende daarna veel lege plekken die gedeeltelijk door creatieven zijn opgevuld.

AINSI

Als multidisciplinair gebouw wil het voormalig industrieel complex aan de Maas de komende jaren uit groeien tot verzamelplaats voor de creatieve industrie in Maastricht en regio.

De letters van AINSI staan symbool voor de opdracht van AINSI: Art Industry Nature Society Innovation.

AINSI werkt samen met het Theater aan het Vrijthof. Het theater brengt een groot gedeelte van haar dansprogrammering, en een aantal theatervoorstellingen, op de voormalige fabrieksvloer van cementfabrikant ENCI.

Bijlage II Benchmark van broedplaatsenbeleid in Nederlandse steden

AMSTERDAM

De gemeente Amsterdam heeft een beleidsprogramma broedplaatsen 2012-2016 waarin de ambities en doelstellingen voor deze periode met betrekking tot broedplaatsen en ateliers zijn geformuleerd. Het Bureau Broedplaatsen vervult een regisserende en ondersteunende functie naar initiatiefnemers van broedplaatsen, maar bezit zelf geen panden en beheert en exploiteert ook geen vastgoed. Kerntaak is het verbinden van broedplaatsinitiatieven met particuliere eigenaren en ontwikkelaars maar ook het stimuleren van samenwerkingen tussen presentatie-instellingen, kunstinstellingen en opleidingsinstituten (voorbeeld hiervan is het recent afgesloten 3 Package-deal). Wat betreft de financiering van broedplaatsen is er bij de start van het Bureau Broedplaatsen een borgstellingsfonds in het leven geroepen waarmee nieuwe initiatieven ondersteund kunnen worden. In het huidige beleidsprogramma is het uitgangspunt geformuleerd om kunstenaars maximaal tien jaar de gelegenheid te geven om gebruik te maken van een atelier of broedplaats. Dit uitgangspunt wordt toegepast bij de nieuwe instroom van jonge kunstenaars. Het doel is om een zekere doorstroming in de bezetting van ateliers en broedplaatsen te krijgen. *Amsterdam^x ondersteunt aanbiedende partijen van vastgoed door expertise te bieden op het gebied van broedplaatsontwikkeling, te bemiddelen tussen verschillende betrokken partijen, het begeleiden van het realisatieproces en het verlenen van subsidie voor een eventuele onrendabele top.*

ROTTERDAM

De gemeente Rotterdam heeft geen beleidsnotitie of beleidsplan voor broedplaatsen. De gemeente hanteert de filosofie dat het een voorwaardenscheppende rol moet vervullen en niet zozeer een beleidsinitiatie, omdat de overtuiging is dat de markt en het particulier initiatief dit veel beter kunnen. In die filosofie past geen beleidsnotitie. Verder is kenmerkend dat Rotterdam geen onderscheid kent tussen creatieve en culturele broedplaatsen. Het beheer en de exploitatie van ateliers is ondergebracht bij de Stichting SKAR die vrijwel uitsluitend permanente panden beheert. De stichting SKAR ontvangt een subsidie voor de exploitatie van de organisatie. Een deel van de panden die SKAR beheert wordt gehuurd van de centrale vastgoedorganisatie van de gemeente Rotterdam op basis van een collectieve huurovereenkomst. Recent is er een voorstel in het college van B&W besproken om te komen tot een zogenaamde creative commissioner. Deze rol wordt wenselijk geacht zodat vraag en aanbod van broedplaatsen beter afgestemd worden, partijen bij elkaar worden gebracht en om de creatieve industrie en broedplaatsen beter te positioneren en presenteren.

UTRECHT

De gemeente Utrecht werkt nog op basis van de notitie cultureel werkruimtebeleid uit 2003 maar is momenteel bezig om het beleid te herijken. Daarbij wordt fundamenteel gekeken naar zowel de structuur als de inzet van middelen. Over het nieuwe beleid kan nog niet zoveel meegedeeld worden. SWK030 is een stichting die professionele kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen een betaalbaar onderkomen wil bieden in Utrecht. Daartoe ontwikkelt, beheert en verhuurt de stichting vastgoed, vaak in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht. In de gemeente Utrecht is er schaarste wat betreft gemeentelijk vastgoed dat voor broedplaatsen kan worden ingezet. Om die reden is het de bedoeling om op zoek te gaan naar alternatieven voor gemeentelijke huisvesting van kunstenaarsinitiatieven. Daarnaast is er recent een besluit genomen voor het opzetten van een

zogenaamd borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen. Dit idee is in samenwerking en op initiatief van de Triodosbank tot stand gekomen. Het is voor culturele broedplaatsen vaak lastig een lening te krijgen doordat de panden niet altijd eigendom van de ondernemers zijn. Met het borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen wordt het voor culturele ondernemers in Utrecht eenvoudiger om een broedplaats te starten.

Het borgstellingsfonds is een samenwerking tussen Triodos Bank, Triodos Cultuurfonds en de gemeente Utrecht om bij te dragen aan de realisatie en verbetering van creatieve broedplaatsen. Dit draagt bij aan de werkgelegenheid en productieruimte voor creatieve ondernemingen in de stad en stimuleert en bevordert het cultureel ondernemerschap.

Zo werkt het borgstellingsfonds

Het borgstellingsfonds is bedoeld voor creatieve broedplaatsorganisaties in een (tijdelijk) pand in Utrecht waarvoor een investering nodig is. Het kan gaan om het opzetten van een broedplaats in een pand of om de bedrijfsinventaris. De investering is terug te verdienen uit de exploitatie van de broedplaats. Hierdoor kan de broedplaats in aanmerking komen voor een lening bij de bank.

ARNHEM

Stichting Atelierbeheer SLAK beheert en verhuurt werk- en woonruimten voor kunstenaars en culturele organisaties in de Provincie Gelderland. SLAK wordt structureel ondersteund door de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn. Naast samenwerking met deze gemeenten werkt SLAK ook vaak samen met corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en projectontwikkelaars. Ook werkt SLAK sinds enige tijd samen met de Triodosbank. De helft van de panden die SLAK beheert, betreft tijdelijk vastgoed dat in bruikleen wordt gegeven aan kunstenaars en creatieve ondernemers. Tendens is dat steeds meer panden een permanente status krijgen. SLAK hanteert bij zowel ateliers als broedplaatsen geen onderscheid tussen kunstenaars en creatieve ondernemers. Enkele jaren geleden ondervond SLAK problemen bij het vinden van huisvesting voor kunstenaars vanwege een negatief imago van deze doelgroep. Er is toen veel energie in gestopt om dit te veranderen, onder andere door controle uit te oefenen op het gebruik door kunstenaars en een aantal basisbeheerstaken beter te regelen.

ENSCHEDÉ

Enschede heeft geen separaat beleidsplan voor ateliers en broedplaatsen maar kent een subsidieregeling voor huisvesting en activiteiten van kunstenaars en kunstenaarsinitiatieven. De aanpak is daarnaast om vooral te kijken naar kansen die zich voordoen op de markt voor leegstaande panden en het faciliteren van initiatieven van kunstenaars en creatieve ondernemers. Het astgoedbedrijf van de gemeente Enschede is eigenaar van een aantal atelierpanden en verhuurt deze rechtstreeks aan atelierstichtingen. Recent is er bij wijze van experiment voor gekozen om een atelierpand tegen boekwaarde in eigendom over te dragen aan een kunstenaarsstichting. Dit om de eigenverantwoordelijkheid van gebruikersorganisaties te vergroten en de lasten bij de gemeente te beperken.

De gemeente Enschede vindt doorstroming in atelierpanden belangrijk zodat jonge net afgestudeerde kunstenaars de gelegenheid krijgen om in te stromen. In dat kader worden afspraken gemaakt met gebruikersorganisaties over een zeker evenwicht tussen de vaste en flexibele capaciteit in de atelierpanden. Naast ruimte voor nieuwe instroom wordt een zekere continuïteit belangrijk gevonden met het oog op een goed dagelijks beheer van de panden.

Bijlage III De definitie van een broedplaats

In deze nota maken we onderscheid tussen vrijplaatsen, atelierruimten, bedrijfsverzamelgebouwen, culturele-, creatieve- en ketenbroedplaatsen.

Het verschil tussen deze broedplaatsen kan worden uitgelegd vanuit de gebruikers. Daarbij komt het begrip “broedplaatsgroep” om de hoek. Dit begrip is moeilijk in een alomvattende definitie te gieten. De samenstelling van een broedplaatsgroep loopt namelijk sterk uiteen. Zo kan een dergelijke groep bestaan uit enkel individuele kunstenaars, maar ook uit een combinatie van individuele kunstenaars met ambachtslieden, maatschappelijke/sociale ondernemers, commerciële creatieve bedrijven, ‘gewone’ dienstverleners en/of horeca.

Een broedplaats kan tevens worden gedefinieerd vanuit het doel dat het collectief formuleert en nastreeft. Ook dat verschilt sterk. Het doel combineert namelijk belangen als de simpele huisvesting, economische stimulering, gebiedsontwikkeling en maatschappelijke taken.

Hierbij een kort inventariserend overzicht:

3.4.1 De vrijplaats

Vrijplaatsen zijn gekraakte panden die zowel ruimte bieden aan woonfuncties als aan diverse creatieve functies. Ongehinderd door regelgeving en niet tot nauwelijks afhankelijk van subsidies, worden hier naar eigen inzicht initiatieven en niet-commerciële activiteiten ontwikkeld. Zelfwerkzaamheid, functiemenging, zelfbeheer en maatschappelijke betrokkenheid staan centraal. Het Landbouwbelang aan het Bassin is zo’n locatie.

3.4.2 Atelierruimte

Sinds 15 jaar biedt de gemeente Maastricht atelierruimte aan. In het begin als werk- en huisvesting voor beeldende kunstenaars. Nu richt het beleid zich op voldoende betaalbare werkruimte (ateliers) voor kunstenaars uit alle disciplines. De gemeente Maastricht verleent subsidies, de uitvoering ligt bij de stichting Samenwerkende Ateliers Maastricht (SAM). Voorbeelden van locaties zijn de voormalige L1 studio en de SAM Decorfabriek.

3.4.3 De culturele broedplaats

Onder een culturele broedplaats verstaan we een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, voor een samenwerkende groep overwegend culturele ondernemers en kunstenaarsgroepen, waar zij onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat hun werk kunnen produceren en presenteren, niet primair gericht op commercieel succes. Een voorbeeld is AINSI.

3.4.4 De creatieve broedplaats

In de definitie van de gemeente Amsterdam (2002): “Een broedplaats is een informeel woon- en werkverband van cultuurproducenten, ambachtelijke producenten, dienstverleners en technici. Door de levensstijl, productiewijze en visie die ten grondslag ligt aan een broedplaats, vormen de panden een belangrijk ‘statement’ binnen de bestaande stad”.

De gemeente Nijmegen hanteert zeven karakteristieken waar een creatieve broedplaats aan moet voldoen. Een broedplaats moet publieksgerichte activiteiten organiseren en een combinatie van artistieke en commerciële bedrijvigheid kennen. Ook worden een mix van creatieve disciplines en doorstroming van de huurders als voorwaarde gesteld. Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen, moet een broedplaats volgens de gemeente Nijmegen over minimaal 1.000 m² beschikken.

Een goed voorbeeld is Caracola en Het Werkgebouw (Luik: Comptoir Resources Creative, Heerlen: Carbon6, Aachen: Design Metropole, Genk: C-Mine, Eupen: Schlachthof).

3.4.5 De keten broedplaats

In de cultuurnota wordt het thema van de culturele carrières geschetst. Ook de creatieve nota gaat uit van doorlopende leer- en werklijnen. Doelstelling hiervan is afgestudeerden in het algemeen en talenten in het bijzonder vast te houden voor de stad. Op fysiek vlak gebeurt dat door het aanbieden van goede woon- en werkomgevingen na de datum van afstuderen.

Een ketenbroedplaats is huisvesting die als logische overgang van studie naar werk dient. En de verdere ontwikkeling naar zelfstandig professional mogelijk maakt.

3.4.6 Het bedrijfsverzamelgebouw

Het bedrijfsverzamelgebouw (BVG) is een combinatie van werkplaatsen voor verschillende bedrijven binnen één gebouw. Dat kan in de vorm van flexplekken. Kenmerkend verschil met een creatieve broedplaats is dat er minder sprake is van een collectief en sturing op het geheel. Een BVG is in principe individueel georganiseerd. Voorbeelden zijn Malberg, De Brandweer en de st. Maartenslaan. Bij beiden is de gemeente Maastricht eigenaar en iPal de beheerder (hubs/bedrijfsverzamelgebouwen; Campus Annadaal, Werkplaats, CWM, IPAL, Withuishof, Alex51).

Bijlage IV Woordenlijst

Creatieve industrie: Bedrijfstak die producten en diensten voortbrengt die de koper betekenis en ervaring meegeven. Er zijn drie hoofddomeinen, te weten podium- en beeldende kunsten, media en entertainment

en creatieve zakelijke dienstverlening (Dijksterhuis, 2008; Rutten e.a., 2004).

Creatieve broedplaats: Een creatieve broedplaats is een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, voor een samenwerkende groep van hoofdzakelijk creatieve ondernemers en daarnaast maatschappelijke organisaties en exploitanten van publieke voorzieningen, waar zij onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat hun werk kunnen produceren en presenteren, niet primair gericht op commercieel succes.

Stedelijke waarde: De stedelijke waarde van de creatieve industrie is het totaal van sociaal, economisch

en cultureel kapitaal van het creatieve industrie-object en leidt tot een sociale, economische en culturele impact ofwel, tot een ruimtelijke impact.

Ruimtelijke impact: De ruimtelijke impact van creatieve broedplaatsen is het proces waarbij de inzet van creatieve broedplaatsen van invloed is op de revitalisering van achtergebleven, soms zelfs 'overbodige' delen van de stad.

Sociale impact: De sociale impact van creatieve broedplaatsen is de verandering in de wijze waarop mensen (niet de broedplaatsgebruikers) leven, werken, spelen, met elkaar omgaan, samenwerken en deel uitmaken van de maatschappij.

Economische impact: De economische impact van creatieve broedplaatsen op de wijk en/of stad is het effect op de werkgelegenheid van de stad, de aantrekkelijkheid van de stad voor de vestiging van nieuwe bedrijven, de waardeontwikkeling van vastgoed in de wijk en product-innovatie.

Culturele impact: De culturele impact van creatieve broedplaatsen is het effect op culturele productiemogelijkheden, cultuurproducenten en cultuur.

Gentrification: Gentrification is het proces waarbij inwoners uit een hogere sociale klasse een buurt gaan bewonen en verbeteringen aan het vastgoed aanbrengen waardoor huur- en vastgoedprijzen stijgen en de oorspronkelijke bewoners uit een lagere sociale klasse uit de buurt verdreven worden (Zukin, 1980).

Concept: Een concept is een consistente toepassing van een generiek vastgoedproduct op een specifieke locatie waarin rekening is gehouden met relevante trends en ontwikkelingen plus de belangen van de betrokken partijen.

Conceptontwikkeling: Conceptontwikkeling is de zoektocht naar de ideale toepassing van een generiek vastgoedproduct op een specifieke locatie waarin rekening is gehouden met relevante trends en

ontwikkelingen plus de belangen van de betrokken partijen.

MAMDT: Maastricht Academy of Media Design and Technology is een onderdeel van de hbo opleiding Zuyd.

MAFAD: Maastricht Academy of Fashion and Design is een onderdeel van de hbo opleiding Zuyd.

ⁱ ZZP-ers en de stad, Nicis, 2011

ⁱⁱ Micro-Onderzoek

ⁱⁱⁱ Uit de twee studies “Brain drain, brain gain” en “GIDS: Geslaagd In De Stad”, weten we dat met name de HBO studenten zich op de regio concentreren en dat WO studenten zich tot de aantrekkingskracht van de 4 grote steden en grote internationale bedrijven verhouden. Het grote internationale deel van de studenten gaat overwegend “naar huis terug”.

^{iv} Volgens De Jong (FanU, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010)

^v zo stellen Straaten & Maverick (2008)

^{vi} Leegstandsbeheer wordt op dit moment uitgevoerd door Maximus (Boschstraat 60, Peter Gielenstraat 38), VVB Wonen (Herbenusstraat 39, Anjelierenstraat 40, Aureliushof 140) en Camelot (Ambyerstraat-Zuid 88, Cortenstraat4 Bogaardenstraat 35A, Capucijnengang 10 en Heugemer pastoorstraat 12) en AdHoc (Francois de Vijestraat 4,6, 9, Cannerweg 12, 2, 4a,4b, 6a, 6b Judeaweg 110, Sint Gerardusweg 39, President Rooseveltlaan 219,221,223, Grote Gracht 85, Pastoor Moormanstraat 96, vrijthof 25, Tongerseweg 135 Bourgognestraat 36 Kruisdonk 49, Hoogfrankrijk 27, Keizer Karelplein 19 Spoorweglaan 9.

^{vii} volgens Bureau Broedplaatsen (A. Claes, persoonlijke communicatie, 23 mei 2010)

^{viii} Ook Partners + Pröpper (2004, p. 7) beschrijven gemeentelijke regie als “een bijzondere vorm van sturen die is gericht op de afstemming van actoren, hun doelen en handelen tot een min of meer samenhangend geheel, met het oog op een bepaald resultaat”.

^{ix} Bureau Broedplaatsen (A.Claes, persoonlijke communicatie, 23 mei 2010)