

Aanbevelingen Broedplaatsenbeleid

Inleiding

Initiatiefnemers van broedplaatsen exploiteren, verhuren en programmeren hun beschikbare ruimten. Het zijn plekken waar ondernemers een ruimte huren, exposities plaatsvinden, workshops worden georganiseerd, kennis wordt uitgewisseld en nieuwe ideeën ontstaan. De mix van functies is hiervoor cruciaal. Veel broedplaatsen in andere steden werken daarom met een gedifferentieerd huurmodel: goedkope (atelier)ruimte wordt gecombineerd met commerciële verhuur van bedrijfsruimten en horeca. Voorbeelden uit de Maastrichtse praktijk tonen tevens aan dat broedplaatsen met nieuwe initiatieven of projecten een maatschappelijke bijdrage leveren, in bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen of buurtontwikkelingswerk¹.

Minder zichtbaar zijn de diverse netwerken waar de mensen betrokken bij broedplaatsen onderdeel van zijn. Broedplaatsen zijn knooppunten waarbij ondernemers, bewoners, kunstenaars, studenten, maatschappelijke organisaties en onderwijsinstellingen samen komen. De toenemende diversiteit van broedplaatsen maakt de stad steeds aantrekkelijker voor ambitieuze talenten en creatieven om zich in Maastricht te vestigen en te (ver)blijven.

Jongeren, zzp-ers, creatieven en ook sociale ondernemingen werken anders dan de traditionele bedrijven. Ze werken 24/7, op verschillende locaties thuis en buiten de deur, in gelegenheidscoalities van dan eens met die, dan eens met gene en steeds vaker werken ze als (partieel) zelfstandige (zzp-er). Ze stimuleren elkaar, gebruiken elkaars netwerken en vormen samen "bedrijfjes".

Traditionele kantooromgevingen zijn voor hen minder geschikt. Ze zijn te statisch, weinig inspirerend en té duur.

Broedplaatsen zijn in deze nieuwe manier van werken een nieuw maar essentieel onderdeel.

Broedplaatsen zijn primair huisvesting. Zowel voor werken als voor de combinaties van wonen en werken. De allereerste doelstelling van het broedplaatsenbeleid is dan ook: het aanbieden van betaalbare bedrijfshuisvesting voor de groep startende/creatieve ondernemers.

Broedplaatsen zijn echter meer dan sec huisvesting. Het broedplaatsencollectief is georganiseerd vanuit een gemeenschappelijk doel, en gericht op een gemeenschappelijk duurzaam businessmodel met als doel (individueel) ondernemerschap en sociale interactie. De mix van creatieve disciplines en functies dient ertoe om ideeën uit te wisselen en innovatie tot stand te laten komen (interne synergie). Het collectief en een doorgroeimodel zorgen voor de inhoud van de term broedplaats.

Het zijn nucleï van ondernemerschap en sociale interactie. Het zijn de creatieve legbatterijen waarin ideeën worden geproduceerd waarvan wij (de stad, het bedrijfsleven, de economie) in de toekomst kunnen profiteren. In broedplaatsen komen netwerken van creatieven, onderwijs, wijkagenda's en bewoners samen. En werken curatoren, maatschappelijke organisaties en creatieven aan wijk gerelateerde doelen.

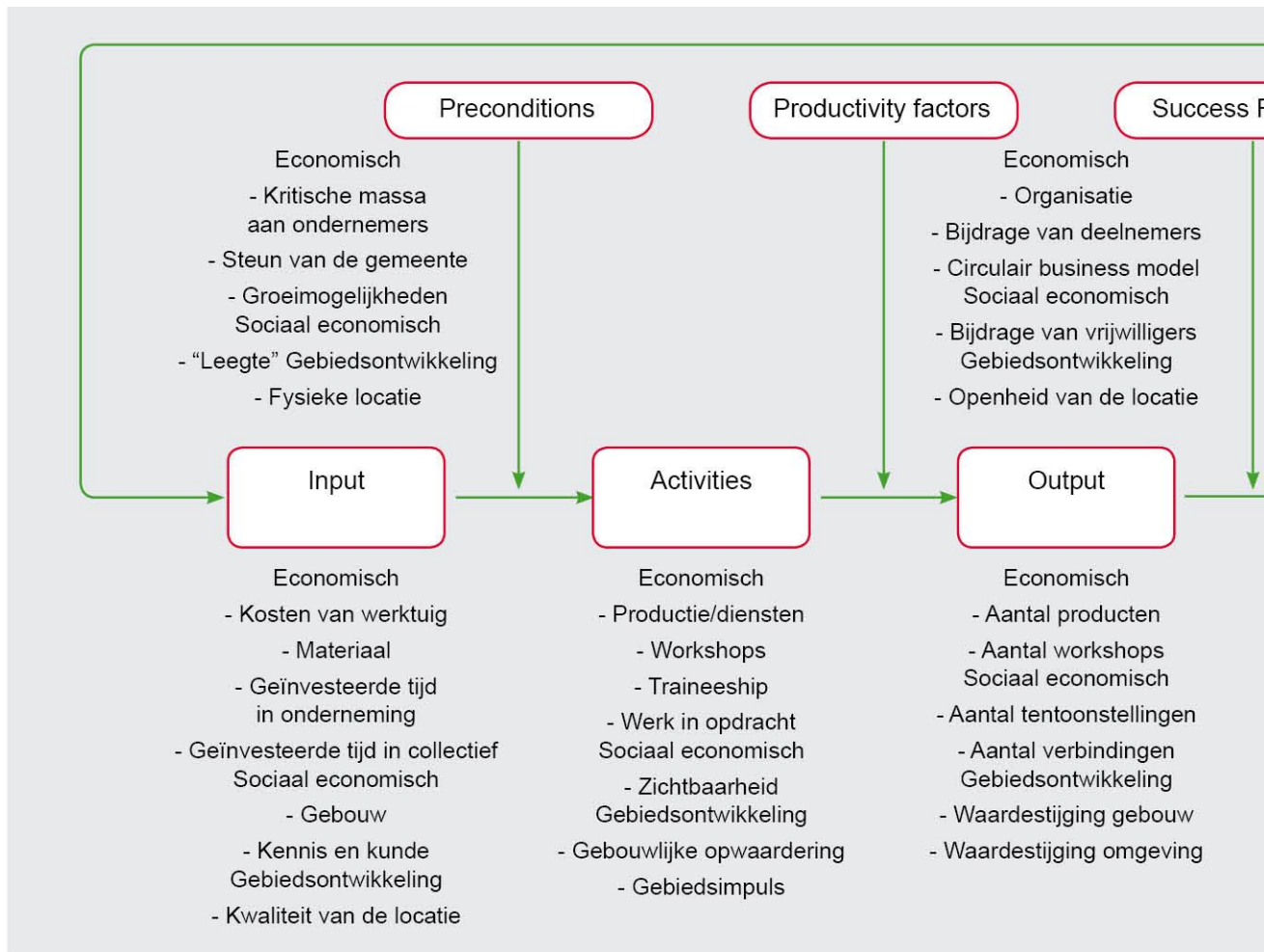
De markt is op die nieuwe huisvestingsvraag nog onvoldoende voorbereid. Er zijn op dit moment diverse knelpunten die de totstandkoming van broedplaatsen bemoeilijken; de té hoge huurprijs, afwaardering van panden, het ingewikkelde management van zo'n broedplaats, de vele belangen en partijen in en rond een broedplaats en een lang proces maken het een complex geheel.

Op 8 maart jongstleden heeft de gemeenteraad van Maastricht de Innovatieagenda Cultuuraangenomen. Hierin is de opdracht tot het maken van een integraal broedplaatsenbeleid opgenomen.

Een knelpunteninventarisatie heeft de belangrijkste knelpunten naar boven gebracht. Op basis hiervan zijn oplossingsrichtingen geformuleerd. Die oplossingsrichtingen zijn in een beleidsaanbeveling omgezet teneinde te bevorderen dat broedplaatsen makkelijker en beter tot stand komen en functioneren. Met als outcome dat meer jongeren voor Maastricht behouden blijven, er meer sociale cohesie plaatsvindt, meer ondernemingen worden gestart etc.

De waarde van de broedplaats

¹ Voorbeelden: schommelstation het Werkgebouw, buurtactiviteiten bij Caracola.



Schema Waardeketen van de Broedplaats

Bovenstaand is schematisch weergegeven welke elementen in welke fase noodzakelijk zijn om een broedplaats te optimaliseren. En waar de zogenaamde 'toegevoegde waarde' van een broedplaats zit. Om die reden is een waardeketen getekend. Deze keten geeft aan waar waarde wordt toegevoegd en wat dit dan betekent. In elke fase van de ontwikkeling van de broedplaats wordt waarde toegevoegd opdat de output maximaal is. De impact van creatieve broedplaatsen stoelt op de veranderingstheorieën. De veranderingstheorie stelt dat bepaalde activiteiten (input) leiden tot resultaten, waarmee op korte of lange termijn effecten worden gerealiseerd (outcome). De input wordt in dit verhaal gevormd door de investering in de broedplaats. De output bestaat uit de creatieve activiteiten die een sociale, economische en/of culturele impact als resultaat hebben. De outcome is de uiteindelijke impact; de revitalisering van een deel van de stad, ondernemerschap etc.. Hoewel de input, de broedplaats, in grote lijnen gelijk blijft, zijn de resultaten, output en outcome afhankelijk van de context. Noodzakelijk daarbij is collectieve sturing en een model gericht op het ontstaan van ondernemingen en ondernemers en sociale interactie. De mix van gewenste doelstellingen bepaalt dan de inhoud en de samenstelling van de broedplaats. Die kan dus per casus wisselen. Daarmee wisselt ook de inhoud en de rol van de gemeente Maastricht per casus.

Ad 1 Economisch in de input zijn dit vooral; een kritische massa aan ondernemers, de steun van de gemeente, groeimogelijkheden, Sociaal economisch; de "Leegte" die zo'n broedplaats moet vullen in een buurt, Gebiedsontwikkeling; de fysieke locatie zélf,

Ad 2 Economisch; de organisatie (de mate van zelf organiserend vermogen) van de broedplaats, de bijdrage van deelnemers zowel individueel als aan het collectief, het circulaire business model. Sociaal economisch; de bijdrage van vrijwilligers. Gebiedsontwikkeling; de openheid en toegankelijkheid van de locatie.

Ad 3. Economisch; de openheid naar buiten toe, de synergie en samenwerking met andere (broedplaats-)groepen, de bijdrage van deelnemers zowel individueel als aan het collectief (de inzet). Sociaal economisch; de bijdrage van vrijwilligers. Gebiedsontwikkeling; de attractiviteit van het gebied,

Ad 4 Economisch; de kosten van werktuig, materiaal, geïnvesteerde tijd in onderneming, de geïnvesteerde tijd in collectief. Sociaal economisch; het gebouw, de kennis en kunde. Gebiedsontwikkeling; de kwaliteit van de locatie.

Ad 5 Economisch; de productie/diensten, het aantal georganiseerde workshops, het aantal stages en trainee ships, hoeveel werk in opdracht is verricht. Sociaal economisch; de zichtbaarheid in de buurt en virtueel zoals op Facebook en in de media. Gebiedsontwikkeling: de gebouwlijke opwaardering (zowel in de zin van vermogenswaardering als de uiterlijke vorm), de gebiedsimpuls.

Ad 6 Economisch; het aantal geproduceerde en verkochte producten, het aantal georganiseerde meeting, seminars, workshops etc. Sociaal economisch; het aantal georganiseerde exposities, tentoonstellingen, markten etc. het aantal en de kwaliteit van de gerealiseerde verbindingen. Gebiedsontwikkeling; de waardestijging van het gebouw en de omgeving.

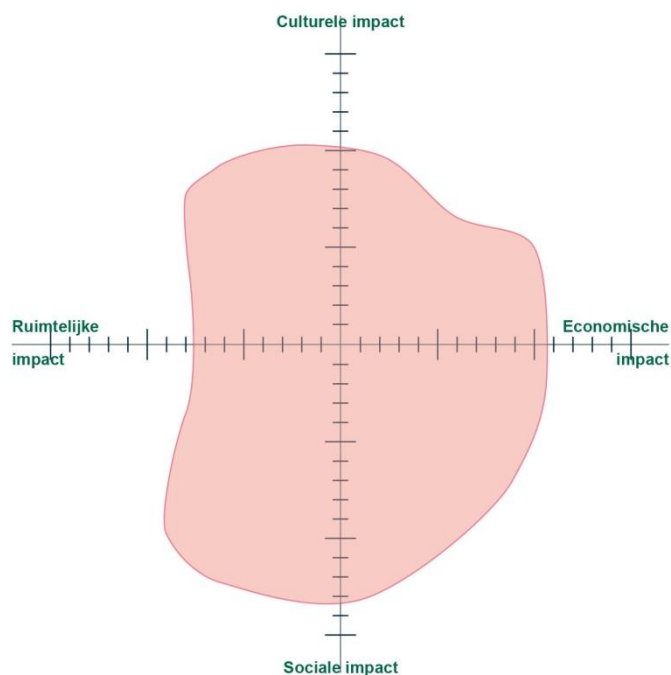
Ad 7 Economisch succes: het (gestegen) inkomen, het aantal verkochte goederen (de omzet), de interne samenwerking, het extern netwerk. Sociaal economisch; de educatie (informeel leren, meester-gezel etc.), de afname van afhankelijkheid (werkloosheid, deeltijd ww etc.), het aantal sociale diensten, de impact op het lokale bedrijfsleven (horeca, gebied etc.). Gebiedsontwikkeling; de toegenomen levendigheid/attractiviteit, de stijging in sociale cohesie, een acceleratie in ontwikkeling.

Het ideaalbeeld

Veel broedplaatsen kennen goedkope atelierruimten in combinatie met commerciële verhuur van bedrijfsruimten en/of horeca. Als maatschappelijke ondernemingen kunnen broedplaatsen in hun exploitatie voldoende inkomsten genereren voor de goedkope ateliers en programmering en zo spreiden zij hun risico's. Vrijwel alle broedplaatsen opereren zelfstandig als maatschappelijke ondernemingen in de vorm van stichtingen en verenigingen. Zij exploiteren, verhuren en programmeren de ruimten.

De broedplaatsen bevinden zich overal in de stad. Ze verschillen in betekenis voor de omliggende buurt of wijk. Veel broedplaatsen onderhouden contact met scholen in de buurt of met maatschappelijke organisaties die soms in de broedplaats gevestigd zijn. Minder zichtbaar zijn de vele professionele netwerken die in broedplaatsen via huurders ontstaan. Broedplaatsen zijn knooppunten waar mensen uit de artistieke wereld, de buurt, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en het onderwijs verbonden raken.

Creatieven kiezen voor hun eerste vestiging bij voorkeur voor een broedplaats. Het biedt hen een betaalbare werkplek tussen verwanten, waarin zij een start maken met hun carrière. Veel gebruikers van een broedplaats weten niet in welke richting die carrière zal gaan. Er zijn creatieven die zich kunstenaar verklaren en vooral bij hun vrije werk blijven. Soms groeien creatieven door tot creatief ondernemer of startup. Ook een mix komt voor, of parttime vrij kunstenaarschap en parttime creatief ondernemerschap om in het levensonderhoud te voorzien. De doelgroep is daarmee een bont gezelschap met als gemeenschappelijke deler: creativiteit.



De Waardeketen van de broedplaats kan aldus economisch, sociaal, ruimtelijk en cultureel worden gevormd. Op elk van deze onderdelen levert de broedplaats toegevoegde waarde. Welke en hoeveel kan met dit model (ontwikkeld door studenten van de UM en getest op Het Werkgebouw) worden gemeten. De totale waarde bepaald de impact van de broedplaats.

Cross-overs

Het kunst- en cultuuronderwijs is duidelijk geëvolueerd in de afgelopen jaren en kent veel bredere disciplines. Het cultureel ondernemerschap en cross-overs tussen creatieven en ondernemers zijn essentieel onderdeel van diverse studiecurricula geworden. Het Topteam Creatieve Industrie op rijksniveau heeft hier ook richting aan gegeven en staat mede aan de basis van het start-up klimaat dat nationaal is ingezet. Het nieuwe broedplaatsenbeleid kan dienend zijn in deze ontwikkeling door ook thema's als ambachten, cultuureducatie, digitaal, media en cross-overs onder te brengen in nieuwe broedplaatsen. Broedplaatsen vormen stimulerende werkomgevingen die de kans vergroten op succesvolle cross-overs tussen creatieven en start-ups en innovatieve bedrijvigheid.

De gemeente beschikt – nog – niet over voldoende instrumenten om nieuwe broedplaatsinitiatieven te faciliteren. De gemeentelijke bijdrage bij het ontwikkelen van de broedplaatsen beperkt zich tot nu toe tot de fysieke component: het beschikbaar maken van ruimte voor de boven beschreven bestemming.

Wij stellen daarom de volgende instrumenten voor:

1. Branding en marketing

Maastricht moet veel meer haar successen uitdragen. Dat moet beginnen met bestaande plekken als de Tapijnkazerne, de Brandweer etc. Maar ook met reeds bestaande markt initiatieven als CWS, CHE, de Werkplaats en het CoachHuis.

Overheid en marktpartijen moeten meer de handen in een slaan om hun successen uit te venten. Maar beide partijen moeten ook meer samenwerken op inhoud. Marktpartijen die nu flexplekken of parttime werkplekken aanbieden hebben een opgebouwde kennis waar we veel meer van moeten profiteren. Deze samenwerking werkt ook in de branding weer positief door.

Bovendien gaan we zo niet de onrechtmatige of onwenselijke concurrentie aan met private partijen. Er moet daartoe een branding, marketingbeleid komen met als middelen in elk geval een broedplaatsen website en regelmatige artikelen in bladen en kranten.

1. Leegstandsbeheer inzetten voor creatief broedplaatsenbeleid

De capaciteit van (permanente) ateliers is in de afgelopen jaren vergroot (mede door de investeringsimpuls en als gevolg van de verminderde vraag vanwege de financiële crisis). Zowel bij SAM, AINSI, Forza Fashion House en locaties als Caracola en Het Werkgebouw.

De capaciteit voor tijdelijke locaties is afgenomen, waardoor nieuwe initiatieven steeds minder mogelijkheden hebben voor de realisatie van een broedplaats. Naar verwachting zal de markt (economie) verder aantrekken wat ook de vraag (verder) zal stimuleren. Gegeven de quota regeling binnen POL is actie noodzakelijk. Als de gemeente hier geen actie op onderneemt, kan dit negatieve consequenties hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van creatieve ondernemers in de stad.

Het voorstel is daarom fysieke voorraad te scheppen door het leegstandsbeheer van de gemeente Maastricht MEDE in te zetten voor een actief broedplaatsenbeleid. Dit kan door een aantal panden uit de voorraad van gemeentelijk vastgoed die geschikt zijn (of geschikt zijn te maken), in te zetten als broedplaats. Dat kan tijdelijk (3-5 jaar) of voor langere termijn (5 – 10 jaar). Voorwaarde is dat de investering laag is.

Belangrijk zal zijn dat niet de concurrentie wordt gezocht met de nieuwe aanbieders van flexplekken etc. daarom dienen zij bij de ontwikkeling betrokken te worden en zo veel als mogelijk zelfs als deelnemers te worden ingeschakeld.

Aan de huurders moet een doelgroepenbeleid en ingroeihuren worden opgelegd. Doelstelling is immers dat zij uit deze plekken 'broeden' en een zelfstandig bestaan opbouwen. Dat kan als commerciële broedplaats (collectief) of via doorgroei individueel.

De gemeente zou in de werkgroep 'broedplaatsen beleid' ook marktpartijen moeten laten deelnemen, om echt tot succesvolle –gesubsidieerde- hubs te komen en tevens een afgewogen beleid m.b.t. vastgoed te krijgen. Ook dit heeft weer branding voordelen. Marktpartijen hebben zo immers baat bij de overheid want deze ontwikkeld de markt voor hen en de overheid is geen concurrent die gesubsidieerde panden ontwikkeld ten eigen baat (renovatie en gebiedsontwikkeling).

2. Panden

2.1 Leegstandsbeheer mede inzetten voor creatief broedplaatsenbeleid

De capaciteit van (permanente) ateliers is in de afgelopen jaren vergroot (mede door de investeringsimpuls en als gevolg van de verminderde vraag vanwege de financiële crisis). Zowel bij SAM, AINSI, Forza Fashion House en locaties als Caracola en Het Werkgebouw.

De capaciteit voor tijdelijke locaties is afgenomen, waardoor nieuwe initiatieven steeds minder mogelijkheden hebben voor de realisatie van een broedplaats.

Naar verwachting zal de markt (economie) verder aantrekken wat ook de vraag (verder) zal stimuleren. Gegeven de quota regeling binnen POL is actie noodzakelijk. Als de gemeente hier geen actie op onderneemt, kan dit negatieve consequenties hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van creatieve ondernemers in de stad.

Het voorstel is daarom fysieke voorraad te scheppen door het leegstandsbeheer van de gemeente Maastricht MEDE in te zetten voor een actief broedplaatsenbeleid. Dit kan door een aantal panden uit de voorraad van gemeentelijk vastgoed die geschikt zijn (of geschikt zijn te maken), in te zetten als broedplaats. Dat kan tijdelijk (3-5 jaar) of voor langere termijn (5 – 10 jaar). Voorwaarde is dat de investering laag is. Ook het vastgoedbeleid moet worden aangepast. De keuze voor enkele panden betekent dat niet alle panden geschikt zijn. Gezien het Programma van Eisen van een broedplaats dient er immers o.a. ontmoetingsruimte te zijn, voldoende ateliers etc. De afdeling vastgoed moet in haar portefeuille daarom die panden aanwijzen die aan de eisen voldoen. Op basis hiervan kan er een businesscase gemaakt worden. Enerzijds betekent dit dat deze uit de aanbestedingspartikelen van een leegstandsbeheer gehaald moeten worden. Anderzijds betekent dit de keuze om slechts de exploitatiekosten vergoed te krijgen. De boekwaarde moet niet meegenomen worden in de huurprijs berekening want anders worden de huren weer te hoog.

In de praktijk zullen we waarschijnlijk zien dat het met name om panden rond het centrum gaat. Vaak zal het gaan om gemeenschapspanden met een maatschappelijke bestemming. Dat betekent dat ook de bestemming niet altijd meespeelt. En dus aangepast moet worden. De Wet op de omgevingsvergunning zal hier wellicht helpen. De afweging gaat hier namelijk straks van "Neen, tenzij", naar "Ja, tenzij".

Belangrijk zal zijn dat niet de concurrentie wordt gezocht met de nieuwe aanbieders van flexplekken etc.. Daarom dienen zij bij de ontwikkeling betrokken te worden en zo veel als mogelijk zelfs als deelnemers te worden ingeschakeld.

Aan de huurders moet een doelgroepenbeleid en ingroeihuren worden opgelegd. Doelstelling is immers dat zij uit deze plekken 'broeden' en een zelfstandig bestaan opbouwen. Dat kan als commerciële broedplaats (collectief) of via doorgroei individueel.

De gemeente zou in de werkgroep 'broedplaatsenbeleid' ook marktpartijen moeten laten deelnemen, om echt tot succesvolle –gesubsidieerde- hubs te komen en tevens een afgewogen beleid m.b.t. vastgoed te krijgen. Ook heeft dit weer brandingvoordelen. Marktpartijen hebben zo immers baat bij de overheid want deze ontwikkelt de markt voor hen en de overheid is geen concurrent die gesubsidieerde panden ontwikkelt ten eigen baat (renovatie en gebiedsontwikkeling).

Vastgoed van de gemeente Maastricht

De gemeente heeft steeds minder commercieel vastgoed in eigendom.

Door de demografische transitie c.q. krimp komen er wel steeds meer schoolgebouwen (maatschappelijk vastgoed) beschikbaar voor tijdelijke dan wel permanente huisvesting. Bij de beschikbaarheid van vrijkomend gemeentelijk vastgoed en de inzet daarvan, dient het vastgoedbeleid van de gemeente in acht te worden genomen. Dit beleid is vastgelegd in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid dat door de gemeenteraad in april 2012 heeft vastgesteld.

Algemeen vastgoedbeleidsregels

In de nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 (blz 30) is uitdrukkelijk bepaald om NIET onder de kostprijs gemeentelijk vastgoed aan te bieden ten behoeve van maatschappelijk gewenste invullingen. Een dergelijke wijze van steun, is al snel te kwalificeren als een ongeoorloofde vorm van overheidssteun en komt daarmee in strijd met de Wet Markt en Overheid.

Zo is in de nota aangegeven, dat de enige weg waarlangs overheidssteun kan en mag plaatsvinden, de weg is van subsidiëring. Subsidiëring binnen de gemeente Maastricht betreft evenwel geen rechtstreekse vastgoedsubsidie maar is gebonden aan en wordt verleend op basis van de betreffende activiteiten van het betreffende maatschappelijk doel. Of en in welke mate deze subsidie vervolgens al dan niet voor eigen huisvestingsdoeleinden wordt ingezet, is aan het maatschappelijk doel om zelf te bepalen.

Ook is in meergenoemde nota bepaald (blz 40), dat in geval de gemeente structureel verliesgevende vastgoedobjecten in haar portefeuille heeft (bijv. door langdurige leegstand) een afweging gemaakt dient te worden tussen afstoten of behouden. Daarbij geldt dan dat indien een kostendekkende exploitatie van een dergelijk vastgoedobject niet mogelijk is, terwijl beleidsmatig aanhouden in gemeentelijk bezit c.q. continuering van de exploitatie wel gewenst wordt, de exploitatiekosten dan ten laste van het betreffende beleidsveld komen.

Tot slot is nog in de nota aangegeven (blz 49) dat bij verhuur van maatschappelijk vastgoed (met name welzijn, sport en cultuur (=lees ook broedplaatsen)) doorgaans de gebruikers van het vastgoed geen kostendekkende huur kunnen betalen. Er dient dan bepaald te worden welke huur wel kan worden betaald. Het resterende zal uit (gemeentelijke of andere) subsidies richting de gebruikers moeten worden aangevuld, op een zodanige manier dat in ieder geval de kostendekkende huur kan worden voldaan.

Het broedplaatsenbeleid zal binnen deze vastgoedbeleidskaders verder ontwikkeld dienen te worden.

2.2 (tijdelijke) Bestemmingsverandering

Op dit moment vindt maatwerk plaats op basis van de Structuurvisie.

De meeste panden die via de gemeente beschikbaar komen, zijn panden met een maatschappelijke bestemming. Met een principeverzoek en een begeleid traject moet de bestemming snel kunnen worden aangepast aan de gewenste situatie.

Creatieve broedplaatsen kunnen op drie schaalniveaus leiden tot de revitalisatie van de stad. Ten eerste levert de creatieve broedplaats een bijdrage aan de differentiatie van het gehele stedelijke gebied, waardoor de stad aantrekkelijker wordt voor de vestiging van bedrijven en bewoners (stadsniveau).

Ten tweede functioneert de creatieve broedplaats als emancipatiemachine, als ruimte voor startende ondernemers en als attractiepunt dat bijdraagt aan de wijk economie (wijkniveau). Ten derde vindt de revitalisatie plaats op schaal van het gebouw zelf. Creatieve broedplaatsen gedijen uitstekend in reeds lang leegstaande panden zoals oude industriële panden, incurante kantoorgebouwen of oude schoolgebouwen.

Het voorstel is daarom vastgoedeigenaren te verleiden broedplaatsen te ontwikkelen voor een periode van 5 tot 10 jaar. Traditionele en verouderde kantoorgebouwen kunnen vaak door een functieoprekking in het kader van de tijdelijkheid een bestemmingsplanverandering op de lange termijn mogelijk maken. In de tijdelijkheid 'verdient' de vastgoedeigenaar zijn exploitatiekosten terug en op de langere termijn is er de mogelijkheid vermogensgroei te bewerkstelligen. Anders gezegd: op de korte termijn wordt de exploitatie gedekt door de huur en op de lange termijn wordt er door een bestemmingsplanwijziging mogelijk alsnog verdiend.

Afhankelijk van de ligging (centrum, ontmoetingsplekken of woonwijk) zijn er verschillende opties mogelijk.

Relatie met bestemmingsplannen, procedures en maatwerk (staat in concept buurteconomie)

De afweging van initiatieven vindt primair plaats bij toetsing aan het vastgestelde bestemmingsplan. Daar staat in waarvoor de grond of gebouwen gebruikt mogen worden. Met deze visie blijven huidige rechten voor grond en gebouwen aanwezig, rechtstreeks via het bestemmingsplan of via het overgangsrecht. Maar als er strijd is met het bestemmingsplan biedt deze 'broedplaatsennota' een houvast bij de afweging om al dan niet een ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen. Er kan breder en gericht worden afgeweken van bestemmingsplannen en benodigde procedures kunnen sneller worden opgestart en afgerond.

In de 'Wet Ruimtelijke Ordening' is geregeld hoe van een bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Het kan namelijk gebeuren dat een ondernemer een initiatief heeft dat overeenkomt met het beleid over broedplaatsen maar strijdig is met het bestemmingsplan. Dan zijn procedures nodig om af te kunnen wijken van een bestemmingsplan. Welke procedure gevolgd wordt is afhankelijk van bijvoorbeeld de benodigde omgevingsvergunning, het oppervlak, tijdelijk of permanente bestemming en of het bouwwerk binnen de bebouwde kom ligt.

Maatwerk

Behalve met deze richtlijnen kan ook op een andere wijze maatwerk plaatsvinden. De locatie is namelijk niet altijd het enige afwegingskader. Er zijn daarom initiatieven of situaties die maatwerk vragen. Denk aan bijzonder waardevolle monumenten, noodzakelijke verplaatsers en initiatieven met een specifieke meerwaarde waar elders geen passende plek voor beschikbaar is. Of denk aan initiatieven waarvoor een expliciete aard van een pand of locatie zeer van belang is en aan het invullen van panden in een 'oude kern' van een woonwijk/parochie (locaties waar mensen elkaar van oudsher ontmoeten, vaak in omgeving van een kerkgebouw).

Relatie tussen deze visie en bestemmingsplannen en procedures

Deze visie is een aanvullend beleidsdocument op de huidige vastgestelde bestemmingsplannen waarin staat waarvoor de grond of gebouwen gebruikt mogen worden. Het kan dus voorkomen dat genoemde verruiming in deze visie deels of nog niet verwerkt zijn in een bestemmingsplan. Bijvoorbeeld het mogen uitoefenen van 'ondergeschikte productie gebonden detailhandel' is deels verwerkt in de bestemmingsplannen, maar de ontmoetingsfuncties bijvoorbeeld nog niet.

Met behulp van de geldende procedures binnen de Wet Ruimtelijke Ordening kan van de bestemmingsplannen worden afgeweken. Dit betekent dat ondernemers en kunstenaars, die conform de nieuwe koers willen ondernemen, soms te maken hebben met een broedplaatsinitiatief dat overeenkomt met deze visie maar strijdig is met het bestemmingsplan. Dan moet men rekening houden met te volgen procedures. Het zijn procedures in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) cq. de toekomstige Omgevingswet. Deze procedures zijn nodig om af te kunnen wijken van een bestemmingsplan en zo een ontheffing te krijgen ten behoeve van een omgevingsvergunning. Denk hierbij aan planologische instrumenten zoals het deels herzien van een bestemmingsplan, een 'Wabo-project-afwijkingbesluit' en de 'planologische kruimelgevallen' regeling. Dergelijke instrumenten worden verschillend ingezet, afhankelijk van bijvoorbeeld de benodigde omgevingsvergunning, het aantal m2 oppervlak, tijdelijke of permanente bestemming en of het bouwwerk binnen de bebouwde kom ligt.

Omdat deze visie gebruikt wordt als leidraad voor in de toekomst, draagt zij vervolgens bij aan het afwegingskader en de onderbouwing van een benodigde ontheffing. Hierdoor kunnen ruimtelijke procedures sneller verlopen als de aanvraag overeenkomt met de richtlijnen in deze visie. Bij een herziening van bestemmingsplannen, of als de mogelijkheid zich eerder voordoet, wordt deze visie

vertaald in het bestemmingsplan. Hierdoor worden op termijn nieuwe functies en verruimingen rechtstreeks mogelijk.

3. Makelen en schakelen

Intern

Op dit moment ontbreekt het aan een transparante en duidelijke procesgang voor het stimuleren, beoordelen en ondersteunen van initiatieven voor broedplaatsen. Het gaat dan om het maken van een match tussen een (kunstenaars)-initiatief en de behoefte aan passende huisvesting, ondersteund door een programma van eisen (onder meer benodigd aantal m², behoefte aan presentatieruimte) en bijvoorbeeld (in verband met afdekking huurlasten of verbouwkosten) een kostenraming en bijbehorende beschikbare financiële middelen.

Om te zorgen voor een gezamenlijk gedragen procesgang, is een betere afstemming tussen de verschillende afdelingen binnen de gemeente en tussen gemeente en andere betrokken partijen noodzakelijk. Dit vraagt om een duidelijke regie en het opzetten van een netwerk van direct en indirect betrokken afdelingen, instellingen en (markt)partijen.

Het voorstel is: organiseer regie op het afstemmen van de vraag naar en het aanbod van broedplaatsen, en stimuleer en faciliteer samenwerking en communicatie tussen verschillende gemeentelijke afdelingen, organisaties en instellingen die direct en indirect betrokken zijn bij broedplaatsinitiatieven.

MaastrichtLab structureert hierbij het (interne) proces van overheid-overheid.

Extern

En ook extern (overheid-initiatief) structureert MaastrichtLab het proces.

In het licht van bovenstaande is het van belang dat de eerder genoemde kwartiermaker voor broedplaatsen een regiefunctie krijgt. Die functie zal primair gericht zijn op het afstemmen van de vraag naar en het aanbod van broedplaatsen. Concreet betekent dit het signaleren van nieuwe initiatieven in de stad en het verbinden van deze initiatieven met aanwezige kansen en mogelijkheden. De regiefunctie neemt de taken van instellingen (SAM) en gemeentelijke afdelingen (cultuur, vastgoed, stadsdelen, stedenbouw et cetera) niet over, maar zorgt voor verbinding en dialoog tussen deze organisaties buiten én binnen de gemeente Maastricht. De regiefunctie brengt het netwerk van instellingen en organisaties dat direct en indirect betrokken is bij broedplaatsen bij elkaar en stimuleert dialoog, informatie-uitwisseling en afstemming.

De positionering (gemeente of elders), omvang (aantal uren) en precieze invulling (taken) van de regiefunctie moet in een volgend stadium nader worden uitgewerkt. In elk geval zullen Vastgoed, Maatschappelijk Vastgoed, Bedrijf Contactpunt, accountmanagement en externe partijen als SAM hun samenwerking moeten intensiveren. Bij de bemensing is van belang dat er kennis van zaken, organiserend en communicerend vermogen en passie is ten aanzien van broedplaatsen.

MaastrichtLab zou die regiefunctie moeten gaan vervullen, gezien haar opgebouwde kennis en ervaring.

4. Flankerend beleid

Startersbeleid

Om het broedplaatsenbeleid zo goed mogelijk te laten werken, wordt een flankerend beleid voorgesteld. Daarvoor zetten we het startersbeleid – mede- in voor broedplaatsbegeleiding. De stichting StartersCentrum Limburg, ONS en OndernemersKlankbord OKB), alsook het Zelfstandigenloket moeten hun expertise bundelen. Doelstelling is ondersteuning en groei van ondernemerschap, ondersteuning van het portfolio en groei van het aantal ondernemingen en werkgelegenheid. De focus in deze doelstelling is op ondernemerschap. Dat kan zijn door ons te richten op consumenten of juist op productie.

Algemeen Economisch beleid

Het voorstel is nog verder te gaan, namelijk ook het algemene economische beleid voor de ontwikkeling van broedplaatsen in te zetten. Er zijn positieve resultaten te behalen, wanneer bewust wordt gestuurd op het maken van cross-overs met de lokale en regionale economie zeker in verticale structuren.

Atelierbeleid

Flankerend moet ook het Kunstenaars huisvestingsbeleid van de Stichting Ateliers Maastricht SAM sturen op de ontwikkeling van broedplaatsen. Stichting Ateliers Maastricht heeft de opdracht van de gemeente Maastricht het atelierbeleid voor (beeldend) kunstenaars vorm te geven. Daartoe krijgen zij jaarlijks een subsidie.

In de loop der jaren is dit beleid opgerekt tot alle doelgroepen (in de breedte) en volle lengte (in tijd). Vaak wordt gezegd dat broedplaatsen bottom-up moeten worden ontwikkeld, maar het stadsbelang pleit ervoor om – meer – regisserend op te treden. Dat kan door een aanname- (doelgroepenbeleid met toetsing op doelgroep en verdien capaciteit) en doorgroeibeleid (ingroeihuren, tijdelijkheid etc.) in te voeren.

Doelstelling is enerzijds kannibalisme (van doelgroepen) te voorkomen en anderzijds een accent op de specifieke doelstellingen van broedplaatsen te zetten (het 'uit broeden').

Kernpunt van het nieuwe beleid is het behouden van de toegankelijkheid van de stad voor nieuwe creatieven die werk- en/of woonruimte zoeken. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk dat deze groep meer kans krijgt om een betaalbaar en passend atelier te vinden zodat een studie carrière voortgezet kan worden in een werk carrière.

- De basistoets kent criteria voor soort creatief beroep, opleiding, gerealiseerd recent werk, stipendia en dergelijke.
- De Inkomenstoets: het inkomen mag de grens om aanspraak te maken op een sociale huurwoning niet overschrijden.
- De toptoets kent hogere vereisten zoals aanbevelingen van kunstopleidingen en instellingen, behaalde prijzen en aantoonbare excellente prestaties die Maastricht versterkt hebben als stad van kunst en cultuur.

Een maximale huurtermijn van vijf plus vijf jaar (totaal 10) van ateliers. Hiermee stimuleert het gemeentebestuur de doorstroming bij nieuwe ateliers en broedplaatsen.

Het gemeentebestuur streeft ernaar om de gegevens van alle ateliers en atelierwoningen van de gemeente en de corporaties in een database onder te brengen. De opbouw van een volledige database, waarin alle ateliers uit de ijzeren voorraad en hun contractkenmerken zijn opgenomen, maakt het mogelijk om deze te bestendigen als atelier. De gemeente doet dit samen met SAM, private beheerders (in elk geval zij die leegstandsbeheer voor de gemeente uitvoeren) en de corporaties. De opbouw van een volledige database, waarin alle ateliers uit de ijzeren voorraad en hun contractkenmerken zijn opgenomen, maakt het mogelijk om deze te bestendigen als atelier. Doelstelling hiervan is de noodzakelijke massa aan clustering van losse initiatieven in een broedplaats te verkrijgen.

5. Financiering

Fondsvorming is noodzakelijk om investeringskosten te kunnen dekken, maar ook om de onrendabele top van exploitatielasten te verlichten.

Gezien de doelstellingen en het belang dat de gemeente Maastricht formuleert, is het niet bevreemdend dat de gemeente ook hierin stimuleert.

Een haalbaarheidstudie wordt daartoe gedaan.