

# NOTITIE DE NOODZAAK VAN LAGERE BROEDPLAATSHUREN



Amsterdam, 16 november 2010

# Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	3
1. HET ONDERZOEK NAAR DE CIJFERS.....	4
2. NIEUW TALENT.....	7
3. KUNSTDISCIPLINES, MOGELIJKHEDEN EN BEPERKINGEN .....	8
4. CONCLUSIE.....	10
VERSLAG EXPERTMEETING OVER DE URBAN RESORT NOTITIE <i>DE NOODZAAK VAN LAGERE BROEDPLAATSHUREN</i> , 7 OKTOBER 2010 .....	11
ARTIKEL PAROOL 7 OKTOBER 2010 .....	13

Stichting Urban Resort  
Wibautstraat 150  
1091 GR Amsterdam  
t 020 6937575  
e [info@urbanresort.nl](mailto:info@urbanresort.nl)  
w [www.urbanresort.nl](http://www.urbanresort.nl)  
w [www.volkskrantgebouw.nl](http://www.volkskrantgebouw.nl)  
w [www.broedplaatswesterdok.nl](http://www.broedplaatswesterdok.nl)  
w [www.broedplaatsdevlugt.nl](http://www.broedplaatsdevlugt.nl)

## Voorwoord

### Notitie de noodzaak van lagere broedplaatshuren

Urban Resort stelde in een overleg met wethouder broedplaatsenbeleid Van Poelgeest dat de maximale broedplaatshuur van 57 euro/m<sup>2</sup>/per jaar voor een deel van de doelgroep te hoog is. Als tegenwerping suggereerde de wethouder dat men ook ruimtes kan delen of kleinere ruimtes kan huren. Deze notitie is een reactie op deze tegenwerping van wethouder Van Poelgeest.

De notitie bestaat uit een klein cijfermatig onderzoek naar de vraag voor hoeveel mensen de huidige broedplaatshuren te hoog zijn en die niet in staat zijn een ruimte te delen of een kleinere ruimte te huren. De notitie wordt afgerond met een beschouwing over de verschillende kunstdisciplines en het talent dat elk jaar van de diverse opleidingen stroomt in relatie tot de mogelijkheid voor de betrokken kunstenaars om een ruimte te delen of kleinere ruimtes te huren.



*"Ook wij zijn van mening dat de maximale vierkante meterprijs (en de servickosten die daar vaak nog bijkomen) voor broedplaatsen te hoog is en voor de meeste startende kunstenaars niet haalbaar is. Dat geldt evenzeer voor veel kunstenaars die net een periode aan de Rijksakademie hebben afgerond".*

*Edith Rijnja (mede namens directeur Els Odijk, Rijksakademie van beeldende kunsten)*

# 1. Het onderzoek naar de cijfers

Een aantal inschrijvingsrondes van Urban Resort zijn tegen het licht gehouden. Het gaat om de recente inschrijvingen voor de broedplaatsen Westerdok (46 aanmeldingen tussen mei 2008 en oktober 2008) en Burgemeester de Vlugtlaan (111 aanmeldingen tussen december 2009 en begin februari 2010). Daarnaast hebben we een deel van de huidige huurders van het Volkskrantgebouw (86 huurders) in kaart gebracht. In totaal zijn drie groepen met in totaal 243 inschrijvingen statistisch onderzocht op inkomen, de mogelijkheid een ruimte te delen en de mogelijkheid een kleinere ruimte te huren.

## De vragen:

- Welk deel van de aanmeldingen / huurders heeft een inkomen onder het minimumloon (15.600 bruto per jaar en hoeveel vallen er onder de broedplaatsgrens (37.020 bruto per jaar))?

-Voor hoeveel m2 heeft men zich aangemeld? Bij de inschrijving werd gevraagd naar een minimum en maximum benodigde ruimte. Voor dit onderzoek is gekeken naar het minimum oppervlak waar men zich voor inschreef.

- Hoeveel mensen gaven aan/zijn in staat gebleken een ruimte met anderen te willen delen? Degenen die zich met meerderen tegelijk aanmelden werden als deler geteld.

Met betrekking tot het Volkskrantgebouw is gekeken naar de praktijk.

Er is in het onderzoek een onderscheid gemaakt tussen drie inkomensgroepen:

1. inkomen tot 15.600,- (onder het minimumloon)
2. 15.600,- tot 37.020,- (minimumloon tot broedplaatsgrens)
3. meer dan 37.020,- (boven broedplaats grens)

Iedere huurder of aanmelding is ingedeeld in een kunstdiscipline / beroepsgroep. Hierbij is gebruik gemaakt van de indeling van beroepsgroepen zoals die wordt gehanteerd door de CAWA (Commissie Atelier (Woon)Werkpanden Amsterdam).

Aan de hand van deze gegevens is er per persoon/aanmelding bepaald of de betreffende persoon de gehuurde ruimte wel of niet kan delen met anderen.

## De onderzoeksresultaten:

### **Overzicht van resultaten Volkskrantgebouw**

<b>Inkomen categorie</b>	<b>Huurders</b>		<b>Kan de ruimte delen?</b>	
			<b>JA</b>	<b>NEE</b>
tot 15.600	43	50%	63%	37%
15.600 - 37.020	43	50%	70%	30%
<b>TOTAAL %</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>66%</b>	<b>34%</b>
<b>TOTAAL score</b>			57	29

## Toelichting:

- Urban Resort heeft de huurders voor het Volkskrantgebouw geselecteerd op inkomen (de 43 huurders die in februari 2010 in aanmerking kwamen voor een verlaagde huur, dus een inkomen onder het minimumloon hebben) plus een zelfde aantal willekeurig gekozen huurders die hier niet onder vallen.

- Wij hebben gekeken naar de feitelijke situatie met betrekking tot het wel of niet delen van de ruimte. De huurders met het laagste inkomen zitten over het algemeen op de kleinste ruimten (18 – 25 m2) en huren de ruimte dan ook vaak alleen.

### Overzicht van resultaten Westerdok

Inkomen categorie	Aanmeldingen		Kan de ruimte delen?	
			JA	NEE
tot 15.600	21	46%	66%	33%
15.600 - 37.020	23	50%	74%	26%
37.020 of meer	2	4%	50%	50%
<b>TOTAAL %</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>
<b>TOTAAL score</b>			32	14

#### Toelichting:

- Er zijn in broedplaats Westerdok geen kleine ruimtes (< 20m<sup>2</sup>) te huur en de oppervlaktes waren vooraf aan de aanmeldingsronde bekend. Daardoor waren er minder aanmeldingen van mensen uit de laagste inkomenscategorie.
- Bij de Westerdok was de werving gericht op kunstenaars en creatieve ondernemers die al gevestigd zijn van wie de carrière al enigszins op gang was.
- Het totale aantal aanmeldingen voor Westerdok was aanzienlijk groter dan 46. In dit onderzoek zijn echter alleen de aanmeldingen verwerkt die volledig zijn ingevuld.

### Overzicht van resultaten De Vlughtlaan

Inkomen categorie	Aanmeldingen		Kan de ruimte delen?	
			JA	NEE
minder dan 15.600	60	54%	72%	28%
15.600 - 37.020	42	38%	74%	26%
37.020 of meer	9	8%	67%	33%
<b>TOTAAL</b>	<b>111</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>
<b>TOTAAL score</b>			80	31

#### Toelichting De Vlughtlaan:

- Het totale aantal aanmeldingen voor De Vlughtlaan was groter dan 111. In dit onderzoek zijn alleen de aanmeldingsformulieren verwerkt die volledig zijn ingevuld.

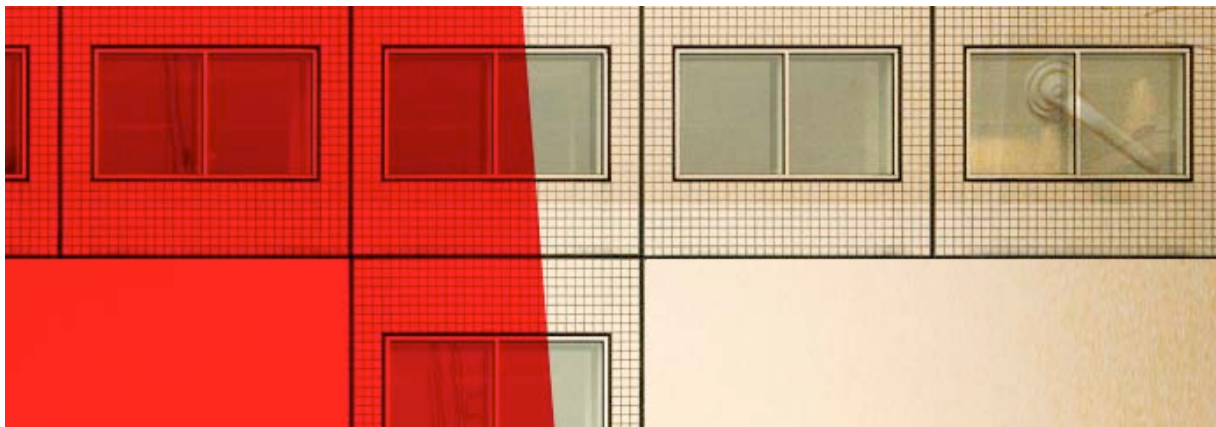
	Huurders / aanmeldingen	Kan de ruimte delen?	
		JA	NEE
<b>TOTAAL</b>	<b>243</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>

Het grootste deel (70%) van de huurders/aanmeldingen kan een ruimte delen en/of doet dat al. Het klopt dus dat het delen van een ruimte voor het grootste deel van de doelgroep een oplossing is om tot een lagere huur te komen. Blijft echter nog een aanzienlijk deel van de doelgroep (30%) over die aangeeft geen ruimte te kunnen delen en/of dat niet doen. Wanneer we een zekere marge in acht nemen kan het volgende geconcludeerd worden:

**Ongeveer een kwart van de doelgroep kan niet via het delen van een ruimte tot een lagere, betaalbare huur komen.**

Opmerkingen bij de onderzoeksresultaten:

- Omdat we de gegevensbestanden van Urban Resort hebben gebruikt ligt er enige nadruk op lagere inkomens. Urban Resort heeft immers als hoofddoel het verhuren van werkruimtes aan degenen met de laagste inkomens.
  - Voor het Volkskrantgebouw zijn alle huurders met een verlaagd huurtarief (inkomen onder de € 15.600 bruto) apart in kaart gebracht. De andere groep huurders bestond uit degenen die een normale huur betalen, (tussen minimumloon en maximum inkomensgrens). De inkomensverdeling is hier dus door ons zelf gekozen.
- Bij de werving van de Westerdok werd aangegeven dat de huurprijs en de benodigde investeringen hoger zouden uitvallen dan gemiddeld. Het valt op dat desondanks 46% van de aanmeldingen een lager inkomen had.
- Dat bijna de helft van de mensen onder het minimumloon zit komt redelijk overeen met de inkomensonderzoeken naar kunstenaars en creatievelingen, zoals die de afgelopen jaren gehouden zijn. Uit het laatste CBS-onderzoek naar kunstenaars (BK-informatie februari 2008) blijkt dat tweederde van de kunstenaars in Nederland minder verdient dan 10.000 euro per jaar.
  - Bij het Volkskrantgebouw en de Burgemeester de Vlucht lag de nadruk bij starters en lage huren d.w.z. huren lager dan de 57 euro-norm van Bureau Broedplaatsen. Bij de Westerdok was de werving gericht op kunstenaars en creatieve ondernemers die al gevestigd zijn en ook (inter)nationaal aan de weg timmeren.
  - Urban Resort biedt in al haar panden een speciaal verlaagd huurtarief aan om mensen met een inkomen onder het minimumloon de mogelijkheid te bieden om een ruimte te huren. Dit wordt mogelijk gemaakt door interne huurdifferentiatie en verevening.
  - De vraag wordt beïnvloed door het aanbod: in het Volkskrantgebouw en De Vlucht waren kleine ruimtes beschikbaar, bij de Westerdok niet.
  - Er kunnen verschillende redenen zijn waarom men geen ruimte kan delen. Men huurt een kleine ruimte waardoor het fysiek niet mogelijk om de ruimte te delen of een bepaalde kunstdiscipline beperkt het delen van de ruimte. Geluidsoverlast, publieksactiviteiten/ontmoeting, gebrek aan concentratie/inspiratie, het kan allemaal de mogelijkheid tot het delen van een ruimte beperken. Een en ander wordt hieronder nader uitgewerkt.



## 2. Nieuw talent

Jaarlijks leveren de universiteiten, academies en hogescholen van Amsterdam enkele honderden studenten af in de creatieve sector. Het is van belang het talent van de Rietveld Academie, het Sandberg Instituut, de Rijksacademie en de diverse creatieve richtingen op de Hogeschool van Amsterdam, Hogeschool in Holland en de UvA en VU voor de stad te behouden.

### Studenten op weg naar zelfstandig ondernemerschap

De meeste opleidingen begeleiden studenten in het laatste jaar richting zelfstandig kunstenaarschap / ondernemerschap. UvA, VU, HvA en HiH hebben in 2008 een speciaal samenwerkingsverband opgericht onder de naam CASE, met onder andere vestigingen in Duintjer CS aan de Vijzelstraat en het voormalige Parool-gebouw aan de Wibautstraat. Wim Verhagen, coördinator Amsterdams Ondernemen van de Hogeschool In Holland en John van Latum, bij dezelfde opleiding verantwoordelijk voor externe contacten meldden ons dat afgestudeerden aanvankelijk niet meer dan 200 – 250 euro all in per maand voor hun werkruimte kunnen betalen.

### Talent

Van de afgestudeerden van de Rijksacademie en het Sandberg Instituut behoort een deel tot de wereldtop. Voor de internationale positie van Amsterdam is het belangrijk dat zij in Amsterdam blijven werken. Broedplaatsen bieden de mogelijkheid dat dit talent voor Amsterdam behouden blijft.

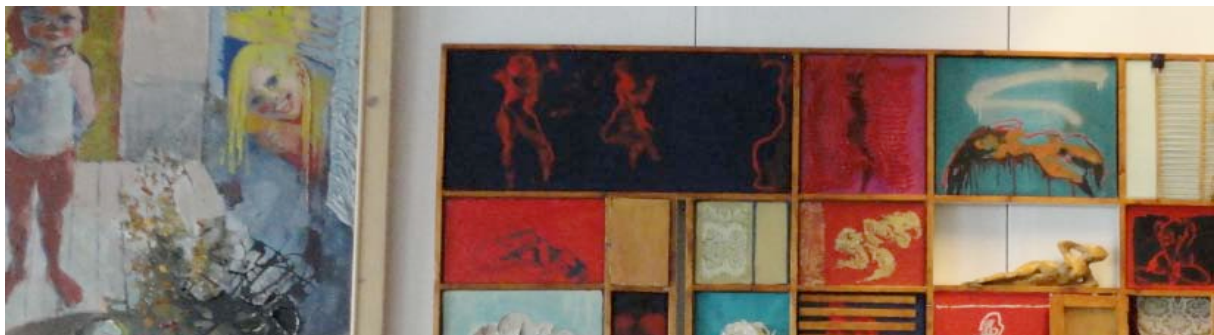
Maar de ervaring leert dat ook getalenteerde kunstenaars op weg naar zelfstandigheid in het begin van hun carrière niet meer dan 200 – 250 euro per maand kunnen betalen. Wanneer zij geen ruimte kunnen delen vanwege het type werk dat zij maken, is de huidige broedplaatshuur van 57 euro/m<sup>2</sup>/jaar te hoog. Om dit talent voor Amsterdam te behouden is het nodig goedkopere broedplaatshuren te realiseren.

### Onderzoek Bureau Broedplaatsen

In het onderzoeksrapport van Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam *Vraagmonitor Broedplaatsen Amsterdam* van mei 2009, wordt kort aandacht besteedt aan de huurhoogte van werkruimten in broedplaatsen en de betaalbaarheid voor de doelgroep.

Uit het rapport blijkt dat **van de ondervraagde studenten 69% als maximale huurprijs het bedrag van 200 euro** opgeeft. Uit hetzelfde onderzoek blijkt echter uit dat slechts 24% een huur tot dit bedrag betaald.

In het rapport wordt vastgesteld dat de prijs die huurders gemiddeld voor hun ruimte betalen 374 euro per maand is. Hoewel 87% van de huurders vindt dat de huur in verhouding staat tot de oppervlakte van de ruimte en de geboden faciliteiten, voegt een deel hieraan toe dat **de hoogte van de huur niet in relatie staat tot wat ze verdienen en dat het soms moeite kost om de huur te betalen**. Ook diverse bestuurders geven aan dat de huur door allerlei bijkomende zaken als servicekosten, (..) aan de hoge kant is en dat sommige huurders de huur maar net kunnen opbrengen."



### 3. Kunstdisciplines, mogelijkheden en beperkingen

Voor sommige kunstdisciplines/ creatieve beroepsgroepen (indeling conform Kunstenaars & Co en CAWA) is het lastig om werkruimte te delen. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol: fysieke beperking / concentratie / inspiratie en beschouwing / het ontmoetingselement.

Delen van een ruimte betekent meestal dat er gezamenlijk gebruik van wordt gemaakt. Het kan echter ook betekenen dat men de ruimte afwisselend in de tijd deelt. De een overdag, de ander 's avonds, 's nachts, in het weekend, of een andere periode. Voor kunstenaars / creatieve beroepen die (tijdelijke) projecten uitvoeren (bijv. theatermakers) kan dit een oplossing zijn. Voor de meeste kunstenaars en creatieve beroepen biedt dit echter geen soelaas. Zij moeten ook op afwijkende tijden aan de slag kunnen.

Hieronder concentreren we ons op beperkingen bij het gelijktijdige gebruik van werkruimtes

Aspecten die de mogelijkheid een ruimte te delen beperken:

*Fysieke beperkingen:*

- Grote objecten, installaties, doeken etc:

Kunstenaars of ontwerpers die zich toeleggen op het maken van grote objecten zoals installaties, decors, grote schilderijen en beelden hebben veel oppervlakte, een open en grote ruimte nodig voor de productie van hun werk. Een kleine ruimte / delen van de ruimte beperkt de mogelijkheid om dat type werk te maken.

Grote objecten kunnen voor anderen een fysieke beperking zijn in de werkruimte.

- Licht:

Voldoende (dag)licht is een belangrijk aspect voor bijvoorbeeld schilders en tekenaars. Een kleine ruimte beperkt vaak ook de lichtinval; mist de invalshoeken van het licht die voor sommige kunstenaars nodig zijn.

- Geluid:

Een kleine ruimte kan soms niet voldoende geluidsdicht gemaakt worden, heeft een verkeerde akoestiek, is te klein voor het plaatsen van een groot instrument / meerdere instrumenten

*Concentratie:*

Concentratie ontstaat in een ruimte waar rust heerst. Verschillende kunstdisciplines zijn afhankelijk van deze rust en concentratie om te komen tot de inspiratie die nodig is om ideeën en concepten voort te brengen (het creatieproces). Afleidende factoren hebben een negatief effect op de concentratie

*Inspiratie en beschouwing:*

Inspiratie die nodig is om creatieve/ artistieke ideeën en concepten te ontwikkelen ontstaat voornamelijk in een (inspirerende/ eigen) omgeving waar men de ruimte heeft om zich te concentreren/ terug te trekken en zich in alle rust te richten op het creatieproces. Afleiding komt de inspiratie niet ten goede.

Men heeft ruimte nodig om het werk te kunnen beschouwen (van creatiefase naar productiefase). In deze fase is aandacht en concentratie onontbeerlijk

*Ontmoetingselement*

Bij verschillende kunstdisciplines is het ontmoetingselement een belangrijk onderdeel van de creatieve productie en/of de bedrijfsvoering. Een theatermaker of choreograaf ontvangt mensen waarmee hij de productie van een voorstelling productiefase maakt. De aanwezigheid van anderen, bijvoorbeeld een schilder of een beeldhouwer in dezelfde ruimte verstoort de activiteiten. Bij het ontvangst van opdrachtgevers en/of publiek in de

werkruimte is het niet wenselijk om afleidende factoren te hebben die de productie/onderhandeling in de weg staan.

#### Kunstdisciplines die moeilijk een ruimte kunnen delen:

**1.** Decorbouwers, meubelmakers en beeldend kunstenaars die grote objecten maken, hebben te maken met de fysieke eisen die hun werk hen stelt. Deze beroepsgroepen hebben een grote ruimte (wat betreft volume en oppervlakte) nodig om hun objecten te kunnen maken.

Soms stelt het werk eisen vanwege het type materiaal en/of de machines die gebruikt worden, doordat ze bijvoorbeeld stof afgeven of veel geluid produceren.

Schilders hebben behoefte aan een ruimte met veel daglicht is, een kleine ruimte met beperkte lichtinval is vaak niet geschikt.

**2.** Dichters, schrijvers, theatermakers hebben behoefte aan een ruimte waar voldoende rust heerst om zich te kunnen concentreren op hun werk. Rust en concentratie leiden tot inspiratie en de mogelijkheid om ideeën uit te werken en uit te proberen.

**3.** Voor theatermakers, dansers, choreografen, en (portret)fotografen is het noodzakelijk dat zij de ruimte volledig zelfstandig kunnen gebruiken. Fotografen gebruiken de ruimte bijvoorbeeld als studio of doka. Theatermakers, dansers en choreografen moeten kunnen beschikken over de gehele, vaak een grote ruimte om te kunnen bewegen, geluid te kunnen maken etc.

**4.** Bij componisten, musici, producers, audiovisueel kunstenaars staat de productie van geluid en/of beeld centraal. Een zelfstandige studio is hiervoor onmisbaar. Deze beroepsgroepen kunnen hun ruimte moeilijk delen

**5.** Voor creatieve bedrijven met een zakelijk en/of publiek karakter is het ontmoetingselement een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering en vergt een zekere afzondering en concentratie. Geluidsoverlast, objecten die in de weg staan of in- en uitlopende bezoekers verstoren de activiteiten.

#### Enige opmerkingen:

- Een kunstenaar die kleine beelden, schilderijen of installaties maakt heeft meer mogelijkheden om werkruimte te delen. Een fotograaf die zijn werkruimte alleen gebruikt om foto's te bewerken op de computer zal zijn werkruimte ook gemakkelijker kunnen delen.

- Er zijn ook bedrijven die hun opdrachtgevers/ publiek wel kunnen ontvangen in een ruimte waar meerdere mensen werken.

- Een muziekstudio of danszaal kan uiteraard gebruikt worden door meerdere producers, theatermakers of collectieven. De ruimte, de huur en het beheer kunnen dan gedeeld worden.



## 4. Conclusie

Voor een groot deel van de doelgroep is de huidige broedplaatshuur van 57 euro/m<sup>2</sup>/jaar te hoog. Velen van hen kunnen daardoor in Amsterdam niet aan de slag. Amsterdam verliest daardoor (inter)nationaal talent en mist belangrijke ontwikkelingen.

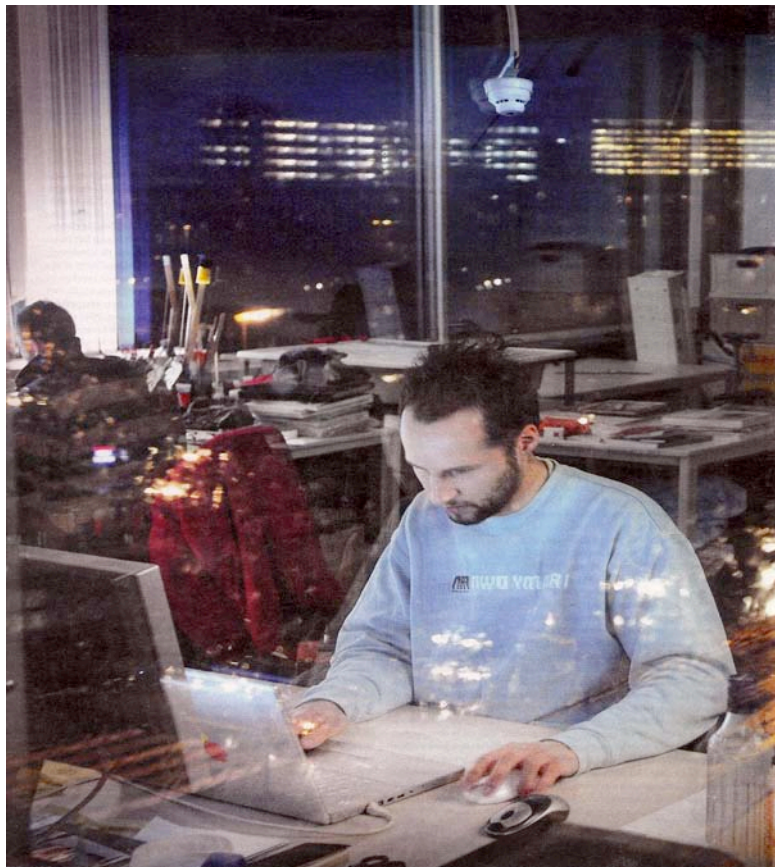
Het probleem van de te hoge broedplaatshuren kan niet opgelost worden door een kleinere ruimte te huren of door samen een ruimte te delen.

Veel panden kunnen geen kleine ruimten (<25 m<sup>2</sup>) aanbieden omdat de investering die ervoor nodig is deze ruimtes te creëren te groot is in relatie tot de exploitatietermijn. Ook het delen van ruimtes om de individuele huur naar beneden te brengen is in veel gevallen niet mogelijk.

**In deze notitie wordt bovendien duidelijk dat ongeveer een kwart van de doelgroep niet door het delen van een ruimte tot een lagere, betaalbare huur kan komen.**

Politieke erkenning van de noodzaak van het realiseren van lagere huurniveau's – dat wil zeggen onder het maximum van 57 euro/m<sup>2</sup>/jaar - is nodig. Urban Resort Amsterdam stelt voor dit uitgangspunt toe te voegen aan het Broedplaatsenbeleid 2010 – 2014.

Urban Resort Amsterdam  
6 september 2010



# **Verslag expertmeeting over de Urban Resort notitie *De noodzaak van lagere broedplaatshuren*, 7 oktober 2010**

Aanwezig: Marieke Koppens (Rietveld Academie – Sandberg Instituut), Irene Helle (FNV-Kiem), Jaap Schoufour (Bureau Broedplaatsen) Eric Duivenvoorden en Jaap Draaisma (Urban Resort). (De Rijksakademie van Beeldende Kunsten stuurden vooraf een reactie met aanbevelingen)

## **1. Onderzoeksrapport toetsen aan praktijk.**

Het Sandberg Instituut onderschrijft de analyse. Het ontbreken van betaalbare ateliers voor beginnende kunstenaars is de belangrijkste reden dat bijna alle buitenlandse studenten, veelal internationaal toptalent, na het afstuderen meteen uit Amsterdam vertrekken. Delen van een studio is niet voor iedereen mogelijk. Dit hangt af van de discipline maar ook van persoonlijkheid kunstenaar. Vaak heeft men een eigen plek nodig om tot een goed resultaat te komen. Naast het delen van een ruimte kun je ook denken aan het delen in de tijd; dan kun je wel alleen werken.

De Rijksakademie meldde in haar brief dat "ook wij van mening zijn dat de maximale vierkante meterprijs (..) voor broedplaatsen te hoog is en voor de meeste startende kunstenaars niet haalbaar. Dit geldt evenzeer voor veel kunstenaars die net een periode aan de Rijksakademie hebben afgerond."

Door Bureau Broedplaatsen wordt de noodzaak van goedkopere ruimten onderschreven. Ze zijn wel her en der beschikbaar, maar dan wel buiten de ring. Bijvoorbeeld op de Donauweg, waar ruimten voor 30 euro/m<sup>2</sup> worden aangeboden, waar echter geen huurders voor zijn. Kennelijk gaat het ook om het aantrekkelijk maken van panden buiten de ring. Bijvoorbeeld. met een pendeldienst; voorzieningen als horeca. Het creëren van een community in een pand zal ook de aantrekkelijkheid bevorderen..

## **2. Wie komen voor lagere huren in aanmerking**

Hoe kom je tot objectieve normen om te bepalen of iemand voor een lagere huur in aanmerking komt? Voor je het weet heb je een reeks ingewikkelde regels die niet te handhaven zijn. Het is dus zaak de criteria om voor een lagere huur in aanmerking te komen simpel te houden: tot 3 jaar na afronden opleiding en/of op grond van goed onderbouwde aanvraag van huurder die aangeeft waarom zij/hij die lagere huur nodig heeft. Bij huurcontracten voor 3 jaar kun je dit elke 3 jaar opnieuw toetsen en doorstroming organiseren. De organisatie die het pand runt is hiervoor verantwoordelijk. Plannen voor broedplaatsen met een substantieel (minimaal 20%) aandeel lagere huren hebben een streepje voor bij gemeentelijke ondersteuning. Op die manier kan het beleidsdoel "meer lagere broedplaatshuren" vorm krijgen.

Praktisch kan het gaan om zowel specifieke broedplaatsen met lagere huren als diversiteit in panden, waarbij een deel met lagere huur verhuurd wordt.

## **3. Kale huur**

In de praktijk van de afgelopen jaren is het begrip 'kale huur' bij broedplaatsen onduidelijk geworden. Het gemeentelijk broedplaatsenbeleid stelt nu als eis dat minimaal 40% van het vloeroppervlak van een pand een kale huur moet hebben van maximaal 57 euro/m<sup>2</sup> per jaar wil er sprake zijn van een broedplaats. Maar wat die kale huur precies is, is onduidelijk.

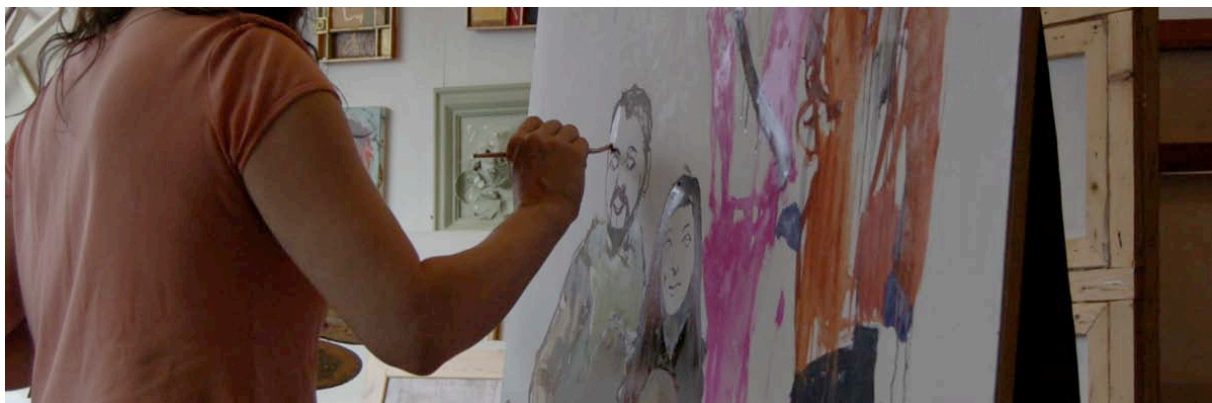
Soms wordt de huur aan de eigenaar 'kale huur' genoemd en worden alle overige kosten voor beheer, administratie, etc. als 'bijkomende kosten' opgevoerd. De servicekosten voor (door-) levering van gas, water en elektra komen hier nog bovenop. Per pand wordt hier anders mee omgegaan, wat voor de huurders veel onduidelijkheid schept en de maximum huur van 57 euro/m<sup>2</sup> per jaar tot een zeer vage grens maakt. Bijna geen enkele broedplaats haalt de norm. De kale huur en de bijkomende kosten samen, komen bijna overal ver boven de 57 euro/m<sup>2</sup> uit. Ook in enkele panden van Urban Resort. Wettelijk is de kale huur alle huur minus de servicekosten, dat wil zeggen de (door-)levering van diensten op basis van volledige verrekening. Bijkomende kosten moeten dus onderdeel zijn van de kale huur. **Voorgesteld wordt om vanaf heden bij nieuwe panden het begrip "kale huur" zo te hanteren dat dit inclusief de bijkomende kosten is.** Deze randvoorwaarde zal leiden tot een lagere huren voor de broedplaatshuurders, maar maakt het tegelijk moeilijker om een pand te exploiteren.

#### 4 Lagere broedplaatshuren: hoe dit te bereiken

De komende jaren is er niet genoeg subsidie beschikbaar om lagere huren mogelijk te maken. Andere mogelijkheden zijn:

- lagere huur voor de eigenaar. In de praktijk is de vraagprijs aan het dalen en zal dit, met de enorme leegstand van kantoren, waarschijnlijk verder gaan.
- locaties buiten de ring. Hier worden nu al panden aangeboden voor heel lage bedragen. Daarmee wordt het mogelijk een pand geheel of gedeeltelijk voor bedragen flink onder de 57 euro/m<sup>2</sup> kale huur aan te bieden. Locaties buiten de ring vereisen wel extra inzet en randvoorwaarden om ze aantrekkelijk voor de doelgroep te maken.
- meer inzet van de huurders zelf. Door zelfwerkzaamheid, verantwoordelijkheid van huurders bij (een deel van) het beheer en toezicht, door inzet van huurders bij klein onderhoud, etc. kan de huur flink lager uitvallen..
- onderlinge organisatie van huurders en het ontstaan van een community kunnen leiden tot lagere huren, doordat beheerskosten wegvallen. Een opleiding voor huurders en de vakbond van kunstenaars kunnen daar een rol in spelen. Bij het Sandberg Instituut bestaan ideeën om voor de alumni van de Sandberg en die van Das Arts, De Rijksakademie, De Ateliers en de mastersopleiding van de Filmacademie de huisvesting na de opleiding beter te regelen.

Amsterdam, 16 november 2010



# Aan ruimte voor broedplaatsen geen gebrek

Amsterdam heeft een groot tekort aan goedkope werken en atelierruimte voor kunstenaars en startende bedrijven in de creatieve sector. Om die nood het hoofd te bieden is het broedplaatsenbeleid op poten gezet. Maar de gemeentelijke subsidie bereikt niet altijd de juiste mensen.

## DUCO STADIG

Voor studenten die na hun studie in de stad hun loopbaan willen beginnen, is niet voldoende passende en betaalbare werkruimte beschikbaar. Daardoor dreigt in Amsterdam nog altijd een uittocht van creatief talent. Het gemeentelijke broedplaatsenbeleid dat tien jaar geleden in gang is gezet, heeft de pijn helpen verzachten. Dit beleid wordt de komende vier jaar voortgezet, maar zou op een paar punten aangepast moeten worden.

De gemeentelijke ondersteuning bij het realiseren van goedkope werk- en atelierruimte komt niet altijd terecht bij de mensen die het het hardst nodig hebben. Het gaat met name om kunstdisciplines en bedrijfsactiviteiten waarbij men om uiteenlopende redenen niet uit de voeten kan met kleine ruimtes en/of ruimte met anderen kan delen. Uit onderzoek van stichting Urban Resort Amsterdam blijkt dat voor ongeveer een kwart van degenen die



Modeatelier in het voormalige Volkskrantgebouw in de Wibautstraat.

FOTO ROEL VAN LANEN

nauwelijks bereid nieuw gebruik mogelijk te maken. Met hoge vraagprijzen blokkeren ze het hergebruik van hun onroerend goed. Maar hoe lang kunnen ze dit nog volhouden, nu de leegstand van het totale kantoorbestand elk jaar toeneemt?

Met een centrale aanpak van de leegstand kunnen eigenaren ertoe aangezet worden niet langer af te wachten. De zojuist in werking getreden Wet kraken en leegstand biedt mogelijkheden de leegstand te lijf te gaan.

In de inzakkende kantorenmarkt zijn relatief bescheiden middelen

## Kantoreigenaren blokkeren hergebruik met hoge vraagprijzen

genoeg om verouderde gebouwen geschikt te maken voor allerlei creatieve doeleinden. Hoge subsidies om de huur op broedplaatsniveau te brengen zijn dan niet nodig. Wel is meer huurdifferentiatie binnen broedplaatsen gewenst om ook degenen voor wie de huren nu te hoog zijn een plek te kunnen bieden.

De criteria waartoe subsidie verleend wordt, zouden daarom aangescherpt moeten worden. Het streven moet zijn een zo groot mogelijk deel van de startende kunstenaars en ondernemers in de creatieve industrie onderdak te verlenen.

Duco Stadig is voorzitter van de stichting Urban Resort Amsterdam. Deze stichting helpt starters in de culturele en creatieve sector aan goedkope werkruimte.

dermeningen en instellingen aan onderdak te helpen. Enkele succesvolle projecten hebben aangetoond dat dit mogelijk is zonder dat structurele gemeentelijke subsidie nodig was. Zo heeft Urban Resort het voormalige Volkskrantgebouw in de Wibautstraat met een eenmalige gemeentelijke bijdrage omgevoerd tot een energieke broedplaats waar meer dan driehonderd mensen werken.

Ondanks de leegstand zijn eigenaren en projectontwikkelaars nog

het beschikbare geld ingezet om op duurdere locaties een klein deel van de beschikbare ruimte ter beschikking te stellen voor broedplaatshuizen. Maar momenteel is ruimte niet langer het grootste probleem. In Amsterdam staat momenteel zestien procent van de kantoren leeg.

In en om Amsterdam zijn honderdduizenden ongebruikte vierkante meters kantoorruimte beschikbaar die met relatief kleine aanpassingen snel geschikt te maken zijn om vele kunstenaars, on-

derdruizenden ongebruikte vierkante meters kantoorruimte beschikbaar die met relatief kleine aanpassingen snel geschikt te maken zijn om vele kunstenaars, on-

derdruizenden ongebruikte vierkante meters kantoorruimte beschikbaar die met relatief kleine aanpassingen snel geschikt te maken zijn om vele kunstenaars, on-

Tot nu toe werd een groot deel van

