



## **Visie Urban Resort en achtergrond met betrekking tot het voormalige Volkskrantgebouw**

### **Visie Urban Resort**

Urban Resort biedt in het Volkskrantgebouw meer dan goedkoop onderdak voor individuen die hun eigen ding doen. Het geheel is meer dan de som der delen.

De visie van Urban Resort is dat meerwaarde ontstaat door zelforganisatie en zelfbeheer. Zelforganisatie en zelfbeheer houdt in dat je invloed kunt uitoefenen. Niet alleen ten aanzien van je eigen ruimte of verdieping, maar ook voor het gebouw als geheel. Zelforganisatie en zelfbeheer ontstaan niet vanzelf. Daar zullen alle individuele gebruikers, organisaties en groepen huurders zich gezamenlijk voor moeten inzetten. De uitdaging die Urban Resort biedt is om gezamenlijk in het Volkskrantgebouw de ideale werkplek te creëren. Produceren, inkomen verdienen, leren, uitdagen, grenzen opzoeken, experimenteren, samenwerken: alles in één gebouw.

### **Uitgangspunten bij de invulling Volkskrantgebouw**

Om de synergie, de onderlinge economie en de uitstraling naar buiten toe te bevorderen, zijn er een aantal uitgangspunten die bij de invulling van het gebouw een rol spelen.

Behalve voor kunstenaars en andere artistieke beroepen (zoals multimedia, dansgroepen, theater, ontwerpers) is er in het Volkskrantgebouw ruimte voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en voor ICT. Verder biedt het gebouw onderdak aan maatschappelijk betrokken organisaties en aan organisatoren en producenten van evenementen en workshops. Om de interne economie in het gebouw te bevorderen is er ook plaats voor commercieel ingestelde ondernemingen.

Om de samenhang en collectiviteit te bevorderen zijn gemeenschappelijke ruimtes gereserveerd. Deze kunnen door een ieder worden gebruikt voor bijvoorbeeld samenkomsten, festiviteiten, evenementen en congressen. Er zal aparte ruimte worden vrij gehouden voor speciale (kortlopende) projecten. De Ruimte staat open voor zowel huurders uit het gebouw zelf als voor creatieve geesten van buiten.

Urban Resort beoogt de onderlinge samenhang te bevorderen door bedrijven en organisaties te selecteren die een complementaire werking hebben: elkaar diensten en wederdiensten bewijzen, maar óók bij elkaar klant worden en extra omzet realiseren.

Urban Resort ziet de volgende samenstelling als een ideale mix voor ons Volkskrantgebouw:

- 40 - 60% - Kunst, cultuur, ontwerp, vormgeving, architectuur
- 10 - 20% - Ambachten, duurzame technologie
- 10 - 25% - 3 x O: Opleiding, Organisatie, Ondersteuning (bv educatie, begeleiding, coaching)
- 10 - 25% - maatschappelijke organisaties en projecten/initiatieven
- 10 - 20% - handel, inkoop, verkoop, bemiddeling, koppeling
- 10 - 20% - Vrije ruimte, ontmoetingsruimte, tijdelijke ruimte, horeca op de zevende verdieping

## **Huurdifferentiatie**

Niet iedere huurder betaalt even veel huur. De hoogte van de kale huur hangt af van inkomen en het soort branche waarin je werkt. Een stichting met overheidsbudget/subsidie voor huur/personeel zal meer moeten betalen dan een stichting die voornamelijk werkt met vrijwilligers.

Een groep studenten van de Rietveldacademie zal minder betalen dan ontwerpers met een goed gevulde order-portefeuille.

Toch zal elke huurder in het Volkskrantgebouw aanzienlijk minder huur hoeven te betalen dan de 'marktconforme huren' die elders in de stad gebruikelijk zijn. Urban Resort is opgericht als de 'missing link' tussen het dure aanbod van vastgoed en de grote vraag vanuit 'de onderkant van de markt': Urban Resort maakt zich hard voor bestaande en startende bedrijven uit de creatieve sector, die zich geen dure ruimte kunnen veroorloven.

Urban Resort streeft naar een selectie van huurders die bereid zijn zelf noodzakelijke aanpassingen in hun ruimte te doen en een deel van het beheer voor eigen rekening te nemen. Een voorbeeld hiervan is het schoonmaken van de gang en toilet. Een ander voorbeeld is het indelen van de eigen ruimten, door het zelf plaatsen van tussenwanden.

Urban Resort verhuurt de ruimten in het Volkskrantgebouw tegen tarieven van een kale huur van € 25,55, € 46,- en € 76,68 (prijspeil maart 2009). De bijkomende kosten en de servicekosten per m<sup>2</sup> worden zo laag mogelijk gehouden.

### **Tarief van € 25,55 kale huur**

Urban Resort beoogt zoveel mogelijk ruimte te verhuren tegen het laagste tarief. Om het gebouw kostendekkend te kunnen blijven exploiteren zal niet iedere huurder voor het laagste tarief in aanmerking kunnen komen. Urban Resort streeft ernaar tussen de 25% en 30% te verhuren tegen dit lage tarief. Dit tarief geldt voor de eigen ruimte plus een toeberekening van extra m<sup>2</sup> aan toeslagen voor gangen, WC, collectieve ruimten en restruimten.

Iedereen die voor dit laagste tarief in aanmerking wil komen dient jaarlijks aan te tonen dat hij of zij een inkomen op of onder het minimumloon heeft (€ 15.600,- bruto per jaar (2008)).

### **Tarief van € 46 kale huur**

Het streven van Urban Resort is om 40% tot 55% van de ruimte te verhuren aan huurders met een inkomen tussen het minimumloon en modaal. In het geval dat dit voor een kostendekkende exploitatie nodig wordt geacht, is het mogelijk dat nieuwe kandidaten/huurders, die tegen het modaal aan zitten, toch een hoger tarief wordt aangeboden van € 75 per m<sup>2</sup>.

### **Tarief van € 76,68 kale huur**

Urban Resort heeft twee redenen om rond 30% van het oppervlak te verhuren aan mensen of organisaties met een hoger inkomen/budget. De eerste reden is dat zij het mogelijk maken om een grote groep huurders het laagste tarief te kunnen blijven aanbieden. De tweede reden is dat Urban Resort een optimale mix nastreeft. Succesvolle en/of commerciële bedrijven uit de creatieve sector kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Door hun aanwezigheid krijgt het gebouw als geheel extra allure. Bovendien kunnen zij een informele rol spelen bij het ondersteunen van starters en nieuwe initiatieven.

Voor de begane grond, de 1<sup>e</sup> verdieping en de bovenste 7<sup>e</sup> verdieping (horeca) wordt in principe het hoogste tarief van € 75 kaal gevraagd, ongeacht de inkomsten van huurder.



## Samenwerkingsplan / het collectief

In de visie van Urban Resort is het essentieel dat binnen een gebouw waar gewerkt wordt samenhang ontstaat. De samenhang is van belang om leegkomende bedrijfsruimten goed toe te kunnen wijzen aan nieuwe kandidaten, om taken en verantwoordelijkheden te delen, en om gezamenlijk plannen en activiteiten te kunnen ontwikkelen.

Urban Resort verwacht van haar huurders dat zij zich als collectief (per verdieping) organiseren. Elke huurder maakt als lid deel uit van het collectief van zijn / haar verdieping. Huurders nemen deel aan de bijeenkomsten van dit collectief en voldoen aan de afspraken die het collectief maakt. Het collectief zal afspraken maken over het beheer en het onderhoud van de verdieping, over de vrijwillige inzet van haar leden en de eventuele financiële afspraken die hierover onderling worden gemaakt.

Indien collectieven sterk en professioneel genoeg blijken te zijn is het streven om de gehele huur en verhuur, en alles wat hier mee samenhangt, aan het collectief over te dragen.

## Nadere achtergrond Volkskrantgebouw

1. het voormalige Volkskrantgebouw te Amsterdam is eigendom van Woningbouwvereniging Het Oosten. Het Oosten verhuurt het pand tegen een sterk gereduceerde prijs aan **hoofdhuurder Stichting Urban Resort** als werkpand voor culturele, creatieve en sociale activiteiten, initiatieven en bedrijven; kortom als creatieve broedplaats;
2. Het Oosten en Urban Resort hebben voor het Volkskrantgebouw een verhuurcontract gesloten voor een periode van 7 jaar, te weten de periode 1 juni 2007 – 1 juni 2014. Eventuele verlenging is afhankelijk van het tijdstip van de voorgenomen sloop van het pand. Elke verlenging die Het Oosten aan Urban Resort verleent kan gebruikt worden om een huurder van Urban Resort een verlenging aan te bieden in de vorm van 'een vernieuwing van het huurcontract'. Urban Resort zal de huurder hiervan tijdig op de hoogte stellen.
3. Gezien het feit dat het Volkskrantgebouw een slooppand is, moeten veel kosten worden gemaakt om het pand in stand te houden. Soms zullen de voorzieningen daarom wel eens wat te wensen kunnen overlaten (al dan niet tijdelijk).
4. Urban Resort sluit het eerste contract met huurder af voor een eerste periode van drie jaar. In sommige gevallen kan een langere aanvangsduur kunnen worden overeengekomen, maar slechts bij uitzondering. Met huurders in het laagste tarief van € 25 kaal zal altijd een aanvangscontract van drie jaar worden afgesloten.
5. Urban Resort werkt samen en wordt ondersteund door het gemeentelijk **Bureau Broedplaatsen**. Verhuring van het pand zal moeten voldoen aan de toewijzings- en handhavingsregels, zoals door de gemeente Amsterdam t.a.v. collectieve broedplaatspanden zijn opgesteld. Urban Resort zal er in dit kader voor zorgen dat minimaal 40% van de huurders professioneel met kunst en cultuur bezig is en/of een opleiding hiervoor genoten heeft. Mede om deze reden zal in het huurcontract de voornaamste bedrijfsactiviteit van huurder vermeld moeten worden.
6. Zowel eigenaar Woningbouwvereniging Het Oosten als de gemeente Amsterdam (middels Bureau Broedplaatsen en Amsterdam Topstad) heeft elk een bedrag van 200.000 euro in de

installaties van het Volkskrantgebouw geïnvesteerd, teneinde deze installaties gedurende de verhuurperiode zo goed mogelijk op orde te krijgen / te houden.

7. Urban Resort heeft geen winstoogmerk. Zij streeft er naar om de hoogte van de verschuldigde huur en servicekosten in overeenstemming te houden met de werkelijke exploitatiekosten en – baten van haar organisatie. Eventuele winst aan het einde van de zeven jaar zal gebruikt worden om nieuwe panden in gebruik te kunnen nemen. Het **streven** is om zo veel mogelijk huurders na afloop van de huurperiode opnieuw goedkope ruimte te kunnen aanbieden.