

## **URBAN RESORT**

realiseert goedkope ruimte voor de culturele en creatieve sector

### **Ontbrekende schakel**

Urban Resort treedt op als de ontbrekende schakel tussen het grote aanbod aan leegstaande werken kantoorruimtes in en om Amsterdam, en dolende (doel)groepen van kunstenaars, ambachtslieden en (door)startende ondernemers in de creatieve industrie op zoek naar betaalbare werkruimtes.

Stichting Urban Resort is in 2006 opgericht. De initiatiefnemers en bestuursleden hebben ruime ervaring op het gebied van ontwikkeling en invulling van vastgoed met een sociaal culturele/semi-commerciële bestemming.

### **De onderkant van de markt**

Amsterdam heeft van oudsher een grote aantrekkingskracht op (jonge) mensen van verschillend pluimage, die artistiek en/of beroepsmatig hun geluk in de stad komen beproeven. Onder deze groepen bestaat een niet aflatende vraag naar goedkope werkruimtes. Urban Resort stelt zich ten doel om de onderkant van markt van passende werkruimtes te voorzien.

### **Uitgangspunten bij de invulling van de projecten**

Urban Resort richt zich bovenal op de vraag van:

- Kunstenaars; zowel startend vanaf de opleiding als reeds langer bezig, met slechts gering inkomen.

- Culturele en creatieve ondernemers, startend of doorstartend, dikwijls met een onzekere economische basis als gevolg van veel losse klussen. Bijvoorbeeld multimedia, decorbouw, festivals en evenementen, grafisch ontwerp, architectuur en ambachtslieden.

- Sociale initiatieven en organisaties. Bijvoorbeeld zelf-organisaties en actiegroepen.

Omdat de scheidslijn niet altijd duidelijk is, zal Urban Resort ook plaats verlenen aan die 'creatieven' die als ondernemer een sterke groei doormaken en ontsnappen aan de onderkant van de markt.

Om de samenhang, de onderlinge economie en de uitstraling naar buiten toe te bevorderen zijn gemeenschappelijke ruimtes gereserveerd. Deze kunnen door een ieder worden gebruikt voor bijvoorbeeld samenkomsten, festiviteiten, evenementen en congressen. Er wordt aparte ruimte vrij gehouden voor speciale (kortlopende) projecten.

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.

### **Meerwaarde**

Urban Resort verzorgt geen platte verhuur voor individuen, maar streeft naar inspirerende werkpleizen voor zelfstandige groepen. Ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik (expositie, workshops, ondergeschikte horeca) zorgen voor een prikkelende uitstraling op de omgeving.

Urban Resort ondersteunt en begeleidt groepen op het gebied van zelfbeheer en zelfwerkzaamheid. 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. Dit draagt bij aan besparingen op de verbouw- en exploitatiekosten, bevordert de onderlinge uitwisseling en creëert een grote mate van betrokkenheid.

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 de ideale werkplek te creëren.

### **Maatwerk**

De gemeente mag niet risicodragend ontwikkelen en projectontwikkelaars (incl. woningcorporaties) hebben moeite om de doelgroep te bereiken en er maatwerk voor te leveren. Urban Resort weet de doelgroepen snel te bereiken. Het permanent opsporen, benaderen, werven en selecteren van (potentiële) ondernemers behoort tot de speerpunten van de Urban Resort.

Wat nodig is in Amsterdam is een partij die grote panden kan afnemen, deze op basis van de vereisten van de doelgroep kan ontwikkelen en aan de doelgroep kan doorverhuren. Urban Resort selecteert grote, goedkope ruimten en maakt deze voor (en met) de doelgroep geschikt.

### **Aanpak**

Urban Resort exploiteert als hoofd(ver)huurder of eigenaar/erfpachter vastgoed ter bevordering van de ontwikkeling van panden met creatieve en sociaal-maatschappelijke bestemmingen. In de rol van maatschappelijk verhuurder huurt Urban Resort dit vastgoed vervolgens door aan groepen gebruikers.

### **Huurdifferentiatie**

Niet iedere huurder betaalt even veel huur. De hoogte van de kale huur hangt af van het inkomen en de omzet. Een stichting met overheidsbudget/subsidie voor huur/personeel zal meer betalen dan een stichting die voornamelijk werkt met vrijwilligers. Een groep studenten van de Rietveldacademie zal minder betalen dan ontwerpers met een goed gevulde orderportefeuille.

Toch zal elke huurder aanzienlijk minder huur hoeven te betalen dan de 'marktconforme huren' die elders in de stad gebruikelijk zijn. Urban Resort maakt zich hard voor bestaande en startende bedrijven uit de creatieve sector, die zich geen dure ruimte kunnen veroorloven.