



“ Wij zijn “ (vrij naar Boef en de Gelogeerde Aap)

Wij zijn ontwikkelaar van betaalbare woon/werkruimten.

Wij zijn er voor experiment en cultuur

Wij zijn beheerder van vijf broedplaatsen

Wij zijn Amsterdams

Urban Resort biedt op dit moment ruimte aan meer dan 400 huurders. De broedplaatsen onder beheer van Urban Resort kenmerken zich door een jonge, dynamische uitstraling waar individuele professionaliteit samen gaat met artistieke kwaliteit en een open karakter. Urban Resort richt zich in de eerste plaats op starters, ze bevinden zich vaak aan de onderkant van de markt. Door betaalbare huren biedt Urban Resort tijd en ruimte voor onderzoek en experiment. De broedplaatsen van Urban Resort kenmerken zich door betrokkenheid van de huurders bij het beheer en onderhoud van het pand, alsmede bij de uitstraling naar stad en buurt.

Begin 2012 start Stichting Urban Resort een nieuw project in het voormalige ACTA gebouw in Amsterdam Nieuw West. Het project zal de komende 10 jaar ruimte bieden aan meer dan 150 gebruikers, horeca en verscheidene publieke functies.

Met deze uitbreiding van onze organisatie zijn een aantal vacatures ontstaan;

Verhuurmedewerker

De medewerker verhuurzaken is verantwoordelijk voor de verhuurzaken in het nieuw op te zetten ACTA-gebouw. Verhuurzaken omvat de werving en selectie van nieuwe huurders, opmaken huurcontracten, mutatiebeheer, zaalverhuur en parkeerverhuur. De medewerker is daarnaast verantwoordelijk voor de communicatie met huurders en het office management van het kleine kantoor. De medewerker zal werken onder de verantwoordelijkheid van de directeur.

FUNCTIE VEREISTEN

- Een afgeronde HBO/WO opleiding, met affiniteit voor stedelijke ontwikkeling, vastgoed, kunst en cultuur.
- Uitstekende communicatieve vaardigheden, zowel mondeling als schriftelijk
- Een flexibele en professionele werkhouding
- Projectmatig kunnen werken geldt als een vereiste voor deze functie

Technisch beheerder

De medewerker technisch beheer draagt zorg voor de staat van het onderhoud van gebouw, terrein en installaties in het ACTA gebouw. De medewerker is in staat om offertes te laten uitbrengen voor grotere reparaties en modificaties, kan zelf kleine bouwkundige reparaties uitvoeren en voert het beheer en planning over de onderhoudscontracten. Naast broedplaats ACTA is de medewerker ook op andere plaatsen inzetbaar.

FUNCTIE VEREISTEN

- Afgeronde technische opleiding (MBO+).
- Minimaal 3 jaar ervaring op een soort gelijke functie met brede praktische vaardigheden.

Financieel Administratief Medewerker (0,6 fte)

De nieuwe financieel administratief medewerker is samen met twee collega's verantwoordelijk voor de financiële administratie; o.a. het debiteuren/ crediteurenbeheer van de gehele stichting. Daarnaast voert de medewerker ondersteunende taken uit voor de verhuurmedewerker van het ACTA gebouw.

FUNCTIE VEREISTEN

- HBO werk en denkniveau, een afgeronde financieel/ administratieve opleiding.
- Een flexibele en professionele werkhouding
- Kennis en ervaring met boekhoudkundige programma's Twinfield of Filemaker Pro is een pre.

FUNCTIE EISEN VOOR DE 3 FUNCTIES;

- Affiniteit met de werkzaamheden en visie van Urban Resort
- Innovatief vermogen en creatief
- Minimaal 2 jaar aantoonbare ervaring op een soortgelijke functie.
- Organisatorische kwaliteiten en resultaatgerichte instelling
- Bevlogenheid en doorzettingsvermogen.

Stichting Urban Resort Amsterdam – p/a Wibautstraat 150 – 1091 GR Amsterdam
T: 020 6937575 E: info@urbanresort.nl W: www.urbanresort.nl



AANBOD:

- Een uitdagende baan in een zeer dynamische en inspirerende werkomgeving;
- Een gedreven team;
- Salaris n.o.t.k.

Het beheer van het nieuwe pand zal op zo kort mogelijke termijn worden ondergebracht binnen de nieuwe werkorganisatie Urban Resort. De medewerkers zullen uitgroeien tot vaste collega's binnen het exploitatieteam Urban Resort.

Wilt u naar aanleiding van een van bovenstaande vacatures reageren? Stuur een CV met bondige motivatie voor 7 november naar sollicitaties@urbanresort.nl t.a.v. Jaap Draaisma, o.v.v betreffende functie; 'Verhuurmedewerker', 'Technisch Beheerder' of 'Financieel Administratief medewerker'.

Voor vragen raden wij aan deze niet telefonisch te stellen, maar om deze per e-mail te formuleren via; info@urbanresort.nl.

Acquisitie n.a.v. deze advertentie wordt niet op prijs gesteld



Verhuurmedewerker

FUNCTIEPROFIEL;

1. VERHUURZAKEN;

Verantwoordelijke voor de werving en selectie van nieuwe huurders bij aanvang van de exploitatieperiode, opmaken van huurcontracten, mutatiebeheer, zaalverhuur en parkeerverhuur. Opzetten en systematisering van verhuurzaken voor het ACTA gebouw in samen werking met de gehele organisatie Urban Resort.

2. COMMUNICATIE;

Onderhouden van communicatie met huurders middels nieuwsbrieven, huurdersvergaderingen en de website.

3. OFFICE MANAGEMENT;

Organisatie van de dependance in het ACTA gebouw.

4. INTERNE ORGANISATIE;

Maken van notulen en binnen een aantal maanden aansturen van de interne organisatie op het ACTA gebouw onder verantwoordelijkheid van de directeur.

FUNCTIE VEREISTEN

- Een afgeronde HBO/WO opleiding, met affiniteit voor stedelijke ontwikkeling, vastgoed, kunst en cultuur.
- Affiniteit met de visie van Urban Resort
- Innovatief vermogen en creatief
- Minimaal 2 jaar aantoonbare ervaring op een soortgelijke functie.
- Uitstekende communicatieve vaardigheden, zowel mondeling als schriftelijk
- Organisatorische kwaliteiten en resultaatgerichte instelling
- Een flexibele en professionele werkhouding
- Projectmatig kunnen werken geldt als een vereiste voor deze functie
- Bevoegdheid en doorzettingsvermogen.

AANBOD;

- Een uitdagende baan in een zeer dynamische en inspirerende werkomgeving;
- Een gedreven team;
- Werkweek (in overleg) tussen de 24 en 32 uur.
- Een salaris afhankelijk van opleiding en ervaring tussen de 2.300 en 2.800 bruto op basis van 36 uur.

Wilt u naar aanleiding van het bovenstaande reageren? Stuur een CV met bondige motivatie voor 7 november naar sollicitaties@urbanresort.nl t.a.v. Jaap Draaisma, o.v.v. 'Verhuurmedewerker'.



Technisch beheerder

FUNCTIEPROFIEL:

1. TECHNISCH BEHEER;

- Zelf uitvoeren kleine bouwkundige/ technische reparaties.
- Beheer portefeuille onderhoudscontracten en het nemen van strategische beslissingen t.a.v. onderhoudscontracten en uitbesteding van werk aan derden.
- Beheer en planning van de werkzaamheden van onderhoudscontracten
- Optimalisatie en troubleshooting m.b.t. alle beheeraspecten.
- Het opstellen en beheren van logboeken
- Uitbrengen van offertes voor reparaties en modificaties.
- Sleutelbeheer en evt. vervangen van sleutels en sloten
- Incidenteel bovenstaande werkzaamheden in andere panden verrichten.

2. MUTATIE ONDERHOUD;

3. BOUWKUNDIG BEHEER; m.n. controle en melding.

4. EVT. AANSTUREN MEDEWERKERS (ism directeur).

5. ZELFWERKZAAMHEID bepalen en bespreken (ism directeur).

6. COMMUNICATIE met huurders over beheerszaken.

FUNCTIE VEREISTEN

- Afgeronde technische opleiding (MBO+).
- Minimaal 3 jaar ervaring op een soort gelijke functie met brede praktische vaardigheden.
- Communicatief en innovatief
- Organisatorische kwaliteiten en resultaatgerichte instelling
- Een flexibele en professionele werkhouding
- Affiniteit met de visie van Urban Resort.

AANBOD:

- Een uitdagende baan in een zeer dynamische en inspirerende werkomgeving;
- Een gedreven team
- Een salaris afhankelijk van opleiding en ervaring tussen de 2.300 en 2.800 bruto op basis van 36 uur.

Wilt u naar aanleiding van het bovenstaande reageren? Stuur een CV met bondige motivatie voor 7 november naar sollicitaties@urbanresort.nl t.a.v. Jaap Draaisma, o.v.v Technisch Beheerder. Voor vragen omtrent de procedure of functie kun je terecht bij; 020-6937575.



Financieel Administratief Medewerker (0,6 fte)

FUNCTIEPROFIEL:

1. FINANCIEEL ADMINISTRATIEVE WERKZAAMHEDEN;

- Huurachterstanden bijhouden, aanmanen, evt. Incassomaatregelen uitvoeren.
- Huurdermutaties in database verwerken.
- Financiële administratie bijhouden en controleren (bank, kas, boekhoudkundig programma).
- Debiteuren, crediteren en totaliseren van rekeningen in spreadsheets en boekhoudkundige software.
- Periodieke overzichten maken.

2. ONDERSTEUNENDE ACTIVITEITEN;

Administratie, opbergen en archiveren van alle documenten
Bijstaan / ondersteunen medewerker Verhuur – Front Office

FUNCTIE VEREISTEN

- HBO werk en denkniveau, een afgeronde financieel/ administratieve opleiding.
- Innovatief vermogen en creatief
- Minimaal 2 jaar aantoonbare ervaring op een soortgelijke functie.
- Organisatorische kwaliteiten en resultaatgerichte instelling
- Een flexibele en professionele werkhouding
- Kennis en ervaring met Twinfield of Filemaker Pro is een pre.
- Bevlogenheid en doorzettingsvermogen.

AANBOD:

- Een uitdagende baan in een zeer dynamische en inspirerende werkomgeving;
- Een gedreven team;
- Een salaris afhankelijk van opleiding en ervaring tussen de 2.000 en 2.500 bruto op basis van 36 uur.

Wilt u naar aanleiding van het bovenstaande reageren? Stuur een CV met bondige motivatie voor 7 november naar sollicitaties@urbanresort.nl t.a.v. Jaap Draaisma, o.v.v 'Financieel Administratief Medewerker'. Voor vragen omtrent de procedure of functie kun je terecht bij; 020-6937575.



Visie

Broedplaats voormalige ACTA-gebouw



Amsterdam, 11-10-2011
Stichting Urban Resort Amsterdam



Visie

Broedplaats voormalige ACTA-gebouw

Inhoud

	blz.
Inleiding	3
Visie	
- Hoe ziet Urban Resort de broedplaats in de ACTA voor zich	4
De broedplaats en de economische, sociale, culturele en ruimtelijke betekenis	
- De ACTA in de metropoolregio Amsterdam	5
- De ACTA als woon-werkgebouw	6
- De ACTA op de culturele kaart van Amsterdam	7
- De ACTA in Nieuw-West	9
- Publieke voorzieningen in de ACTA	10
Organisatie van de broedplaats	
- Toewijzingscriteria en kenmerken beoogde huurders	14
- Organisatie beheer binnen Urban Resort	15
- Organogram	15
- Werving en selectie	16
Gebouw en Ruimtegebruik	
- Het ACTA-gebouw: locatie en bereikbaarheid	17
- Oppervlaktes van de broedplaats	17
- Plattegronden	18
- Bouwkundige staat en installaties	19
- Fysieke en sociale architectuur	20
- De ACTA en broedplaats OH3	22
Financiën	
- Contract en prijsniveau verhuur	23
- Financiering en kosten-baten van de exploitatie	24
Bijlagen	
- Organogram Urban Resort	
- Plattegronden	



Inleiding

Op 1 januari 2012 wil Urban Resort in Amsterdam Slotervaart van start gaan met haar zesde broedplaats. Met deze grote broedplaats in het voormalige onderkomen van de tandartsopleiding van de Amsterdamse universiteiten komt Urban Resort terecht op een wat kunst- en culturaanbod betreft vrijwel onontgonnen locatie. Hieronder presenteert Urban Resort haar visie hoe ze deze plek voor de huurders, voor de buurt en voor de stad tot een inspirerende en uitdagende omgeving wil omvormen.

Het voormalige ACTA-gebouw vormt met zijn acht verdiepingen een onontkoombare kolos van 23.000 m². Toch is juist dit gebouw uitgekozen voor een experiment dat kan uitgroeien tot een nationaal voorbeeld voor hergebruik van verlaten en afgeschreven kantoorgebouwen.

Stichting Tijdelijk Wonen zal de bovenste 7 verdiepingen van het gebouw verbouwen tot units voor jongeren- en studentwoningen. Met de culturele broedplaats die Urban Resort op de begane grond en de eerste verdieping wil beginnen ontstaat een in het huidige gebouwenlandschap uniek woon-werkgebouw dat als voorbeeld kan gaan dienen voor hergebruik van leegstaande kantoren op een veel grotere schaal.

De binnenstad van Amsterdam, het creatieve centrum van Nederland, barst uit haar voegen, met alle gevolgen van dien: het aantal beschikbare vierkante meters voor beginnende kunstenaars en startende creatieve ondernemers staat in Amsterdam binnen de ring onder druk.

Tegelijkertijd is er een overvloed aan mogelijkheden elders in Amsterdam. Met een broedplaats in het voormalige ACTA-gebouw in Nieuw-West start Urban Resort een nieuwe grote broedplaats buiten de ring. De nabijheid en internationale allure van de stad worden hier gekoppeld aan betere vestigingsmogelijkheden voor een groep (startende) creatieve ondernemers en kunstenaars die nu moeilijk in de stad een plek kunnen bemachtigen.

De komende maanden zal het voormalige ACTA-gebouw worden omgevormd tot een gebouw waar niet alleen gewerkt, maar ook gewoond kan worden. Huurders van de broedplaats, die onlangs een artistieke opleiding hebben afgerond, kunnen in het woongedeelte onderdak vinden.



Visie

Hoe ziet Urban Resort de broedplaats in de ACTA voor zich

De broedplaats in de ACTA zal zich kenmerken door een jonge, dynamische uitstraling waar individuele professionaliteit samen gaat met artistieke kwaliteit en een open karakter. In de ACTA zal Urban Resort laten zien dat de broedplaats door een combinatie van vernieuwingsdrang met publieksgerichtheid uitgroeit tot een activiteiten- en ontmoetingscentrum dat een verbindende rol vervult voor mensen in de regio, de stad en in de buurt.

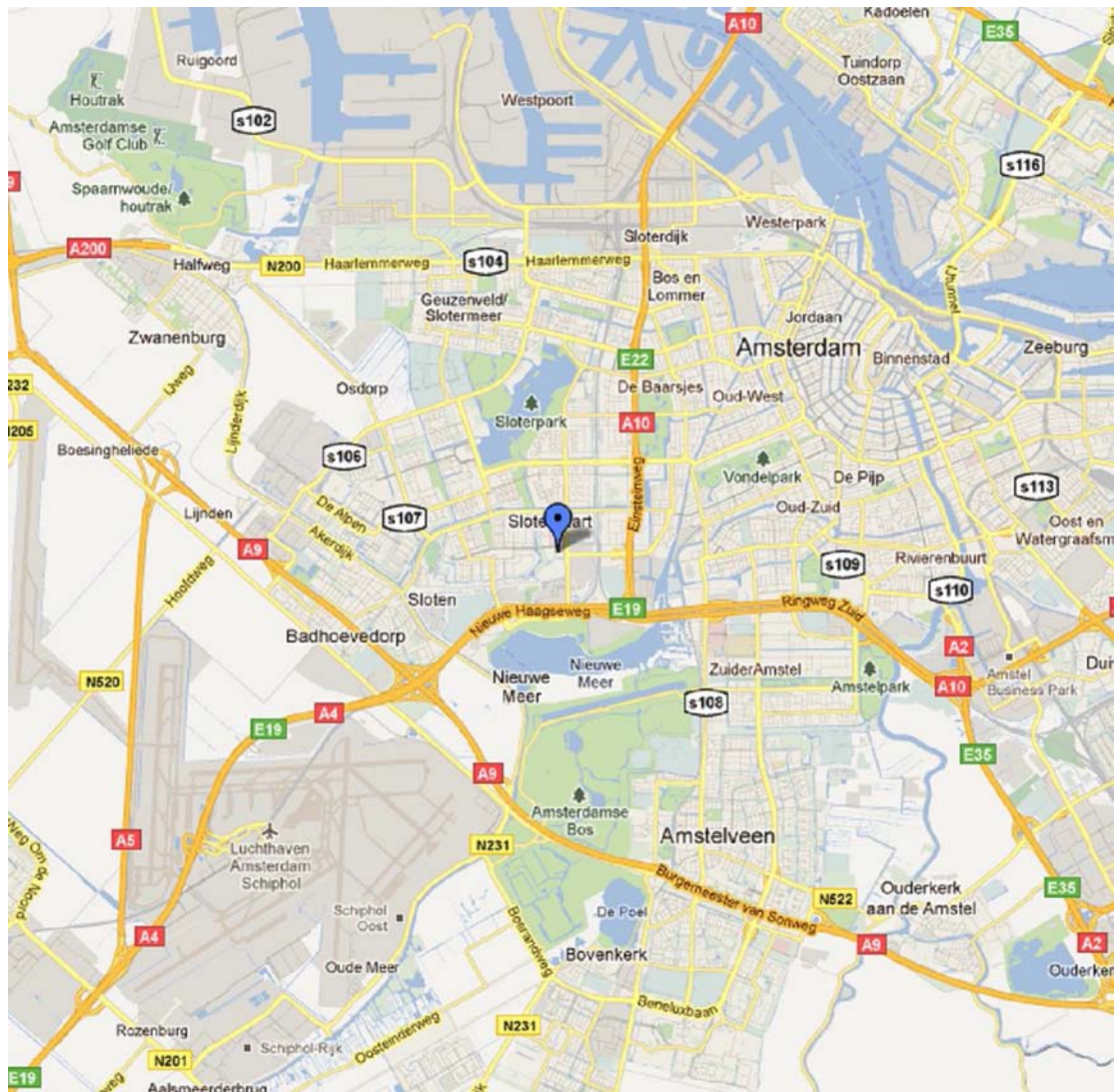
Mede met het oog op vernieuwing en verlevendiging van het stedelijke en culturele klimaat richt Urban Resort zich in de ACTA op de eerste plaats op starters, nieuwkomers en pioniers. Ze bevinden zich vaak aan de onderkant van de markt. Urban Resort wil in de ACTA zoveel mogelijk werkruimte betaalbaar maken voor mensen met een kleine beurs; mensen die van de opleidingen komen en hun beroepspraktijk opstarten en mensen die vanwege hun specifieke werk of discipline weinig kunnen opbrengen. (Na een inventarisatie op diverse kunstacademies is gebleken dat met name academieverlaters de eerste periode na hun opleiding maximaal 250 euro per maand all-in kunnen opbrengen).

In de Acta zal Urban Resort collectiviteit en samenwerking tussen de huurders stimuleren. De broedplaatsen van Urban Resort kenmerken zich door een betrokkenheid van de huurders bij het beheer en onderhoud van het pand, alsmede bij de uitstraling naar de stad en de buurt. Door gezamenlijk naar buiten te treden en te laten zien wat men binnen de broedplaats produceert, wordt de interne cohesie en (beroepsmatige) uitwisseling gestimuleerd, maar verrijkt men ook de dynamiek en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de directe omgeving. Een bepaalde mate van eigen verantwoordelijkheid van de huurders voor het onderhoud en beheer, toezicht en veiligheid zorgt ervoor dat de overhead van Urban Resort beperkt kan blijven en de huren laag. Het stimuleert de algehele betrokkenheid van de huurders wat de sfeer, de uitstraling en de economische activiteit binnen het pand ten goed komt.

Net als met de in 2010 geopende broedplaats aan de Burgemeester De Vlugtlaan streeft Urban Resort ook in de voormalige ACTA naar een culturele mix van jonge startende kunstenaars met meer ervaren creatieve ondernemers. In deze mix is ook ruimte voor meer commercieel gerichte, toegepaste kunst en voor ambachtelijkheid.

De Acta in 2017: Voor buurtbewoners, studenten, Amsterdammers en buitenlui zal de broedplaats een aanwinst zijn. Er worden evenementen gehouden, cursussen gegeven, je kunt er wat drinken, eten en een film, een expositie bekijken of een feest bezoeken. Kunstenaars ontvangen kunstkopers en ondernemers hun opdrachtgevers. Mensen met verschillende achtergronden, door elkaar heen, ze hebben in het dagelijks leven weinig met elkaar te maken, maar ze komen elkaar tegen in de ACTA.

Broedplaats in de ACTA en de economische, sociale, culturele en ruimtelijke betekenis



De ACTA in de metropoolregio Amsterdam

De broedplaats in het voormalige ACTA-gebouw ligt net zover van het Centraal Station als van Schiphol. Snelwegen, spoorwegen en een metronetwerk liggen vlakbij. Deze ligging en de bereikbaarheid symboliseren de mogelijkheden die Urban Resort met dit gebouw haar huurders wil bieden.



Met de broedplaats in het ACTA-gebouw wil Urban Resort zich niet alleen fixeren op het culturele hart in de binnenstad van Amsterdam, maar juist ook de blik naar buiten richten, zowel regionaal als internationaal.

Het ACTA-gebouw bevindt zich in het gebied waar Amsterdam raakt aan andere regio's waar creatieve bedrijvigheid in opkomst is: Hilversum, Utrecht, Haarlem, Hoofddorp, Aalsmeer, Zaandam. Amsterdam is voor al deze plaatsen het centrum van een veel grotere zone waar creatieve industrie en dienstverlening in opkomst is.

Voor de vitaliteit van het culturele klimaat en de creatieve economie is het van belang dat zij open staat voor internationaal talent uit andere delen van de wereld. Buitenlands talent zorgt vaak voor een frisse kijk op zaken wat weer tot innovatie en creativiteit kan leiden.

Voor veel talent dat uit het buitenland op Amsterdam afkomt en hier een opleiding geniet is echter niet alleen het vinden van geschikte werkruimte van belang, ook gebrek aan woonruimte is op de korte en middellange termijn voor velen een groot struikelblok om zich aan Amsterdam te binden.

In het ACTA-gebouw wil Urban Resort buitenlandse creatieve talenten die in Amsterdam zijn opgeleid zowel werk- als woonruimte bieden en er zo voor zorgen dat ze in Amsterdam kunnen blijven om hun beroepspraktijk op te bouwen. Het ACTA-gebouw biedt hen als nieuwkomers zo een basis van waaruit een nieuw creatief en artistiek netwerk kan worden opgebouwd.

De 65 ruimten in de ACTA bieden aan ruim 200 mensen werk.

Grotendeels kunstenaars en andere zelfstandige culturele producenten, maar ook een aantal collectieven en bedrijven. Daarnaast zijn we in gesprek met een omvangrijk Start Up initiatief voor high potentials uit de multimedia en high-tec.

Wanneer deze zich in de ACTA zal vestigen zullen hier 10 kansrijke jonge initiatieven opgezet en begeleid worden, die geacht worden binnen een paar maanden internationaal door te breken. Dit zal de ACTA een enorme dynamiek geven.

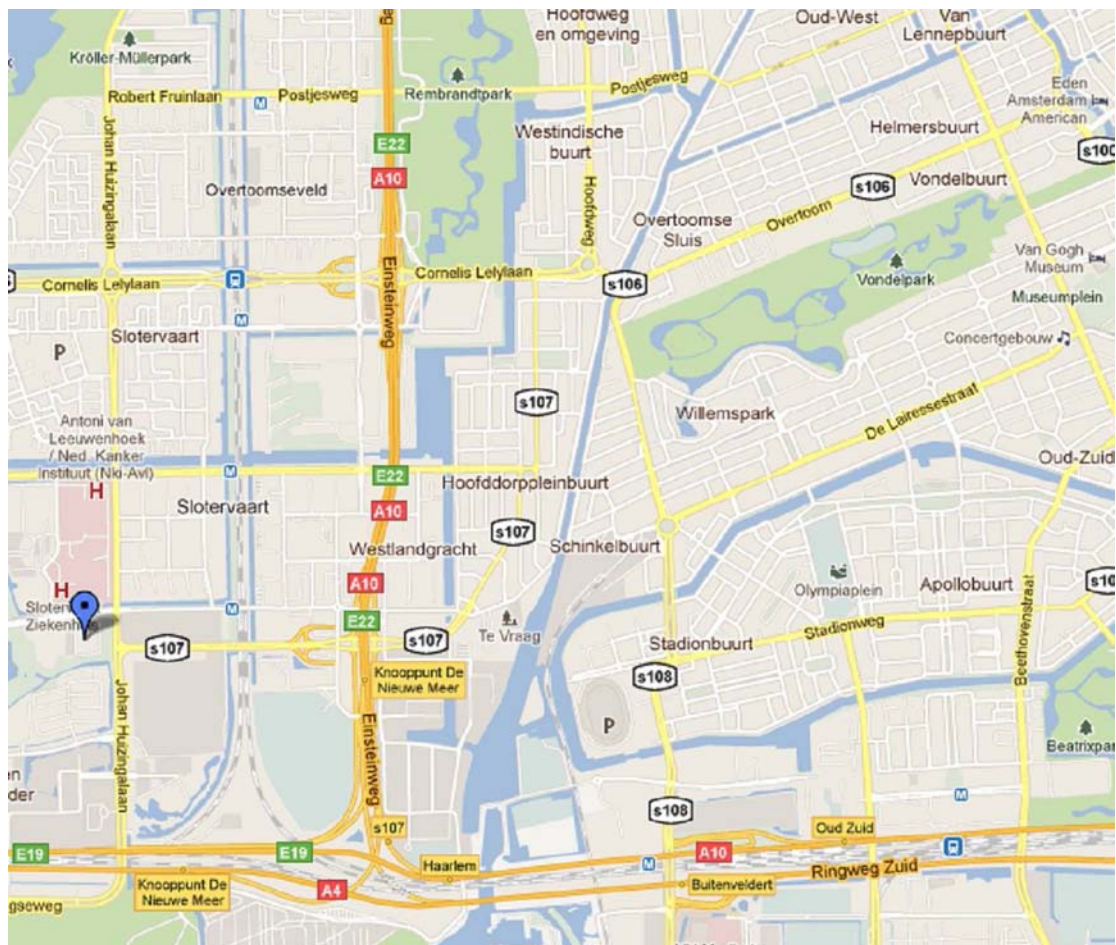
De ACTA als woon-werkgebouw

In de ACTA bestaat de mogelijkheid woon- en werkruimte te combineren. Door samenwerking met de Stichting Tijdelijk Wonen die het gedeelte boven de broedplaats geschikt gaat maken voor jongeren- en studentenhuisvesting kan Urban Resort haar huurders behalve werkruimte ook woonruimte aanbieden.

De hoger gelegen verdiepingen zullen door Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam worden geëxploiteerd voor jongeren- en studentenhuisvesting. In totaal worden er in de eerste helft van 2012 460 kamers gerealiseerd, die deels ter beschikking komen voor de huurders van de broedplaats. Stichting Tijdelijk Wonen exploiteert met succes haar eerste woonprojecten in voormalige kantoorgebouwen in Utrecht.



De exploitatie van de woonruimte staat geheel los van de activiteiten van Urban Resort. Praktisch gezien zal voor het beheer en onderhoud van het gebouw en de installaties wel samengewerkt worden met Stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam. Verder zal Urban Resort in het broedplaatsdeel van het ACTA-gebouw allerlei voorzieningen aanbieden voor de bewoners. In de laagbouw komt een grote horecavoorziening die tevens als ontmoetingsplek voor de jongeren en studenten fungeert. De voormalige collegezalen in de laagbouw zullen voor de bewoners beschikbaar komen voor filmvoorstellingen en andere evenementen.



De ACTA op de culturele kaart van Amsterdam

Van een gebouw waar vroeger vanuit de hele stad mensen met de nodige tegenzin naar toe moesten (tandarts!) wil Urban Resort de ACTA transformeren tot een complex dat uitnodigt en stimuleert. Met een combinatie van verschillende activiteiten zal het gebouw worden opgenomen in een (groot)stedelijk netwerk van cultuur- en uitgaansgelegenheden.

Door de ACTA wordt Amsterdam over de Ring getrokken. De ACTA wordt onderdeel van het Amsterdamse netwerk van jonge, vernieuwende culturele initiatieven. Daarnaast zullen buurten als de Staalmanplein buurt, Nieuw Sloten en



Park Haagse weg nu ook eigen culturele voorzieningen krijgen en hoeven niet meer altijd naar 'de stad'. De stad wordt weer wat groter

Expositie- en workshopruimtes, film- en evenementenzalen en een grote horecagelegenheid geven volop de gelegenheid mensen vanuit de hele stad een stimulerende en inspirerende omgeving te bieden, waar men gemakkelijk binnenloopt.

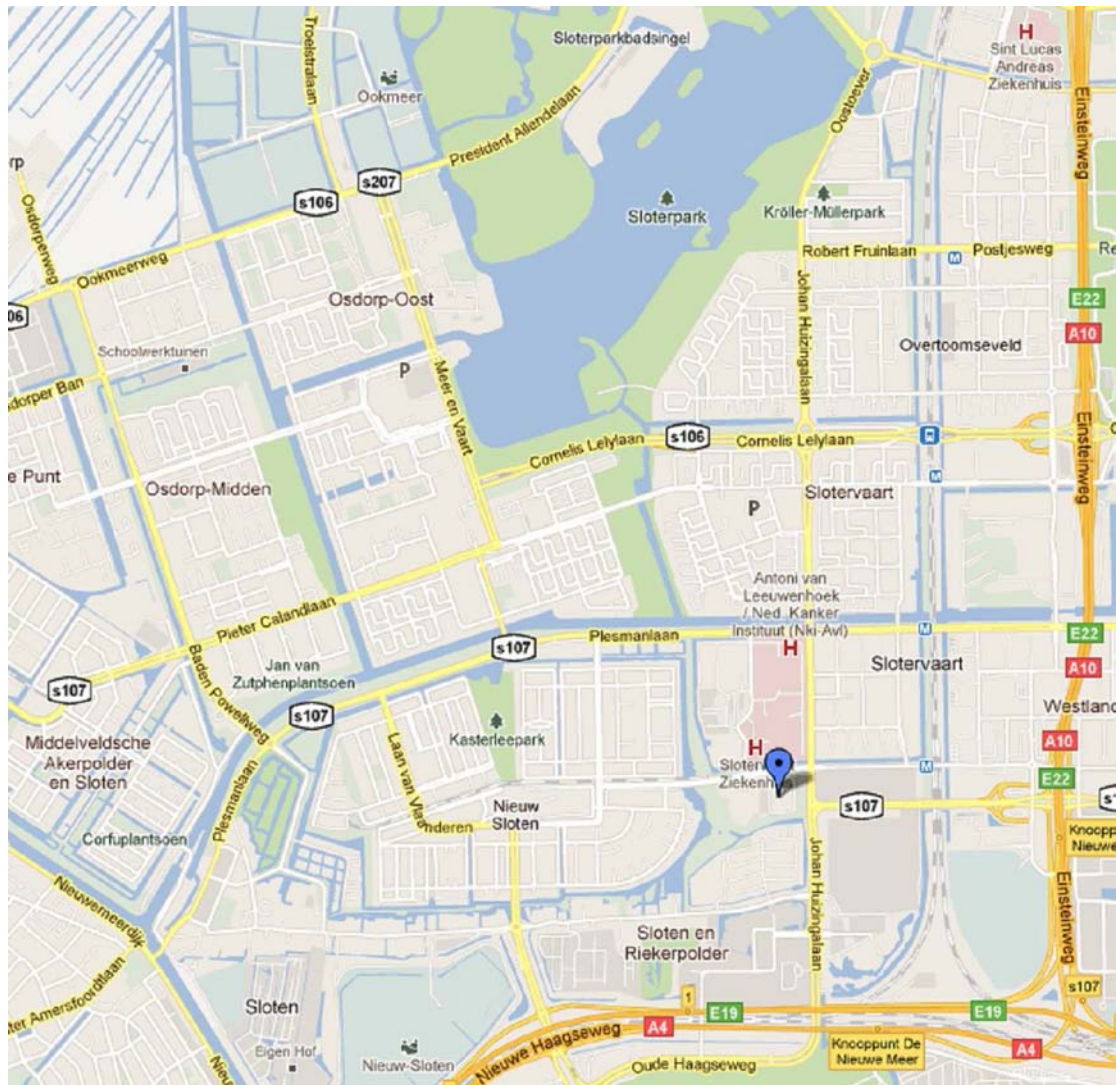
Voor huurders bestaan er uitgebreide mogelijkheden hun werk te presenteren. Maar ook aan zelfstandige evenementen en voorstellingen kan de broedplaats onderdak bieden. Met een mix van jonge en ervaren kunstenaars uit verschillende disciplines ontstaat een veelzijdig aanbod. Mensen die net afgestudeerd van de Rietveldacademie en met elkaar een kunstdorp willen opzetten in een van de grote praktijkzalen.

Broedplaats ACTA wil productie- en ontwikkelplaats zijn voor mensen die van de kunstopleidingen komen, zowel uit Groot Amsterdam als internationaal, en cultuurproducten uit Nieuw West een plek bieden.

Door culturele activiteiten, presentaties, optredens en manifestaties op reguliere basis in de grote ruimten van de ACTA (kantine, collegezaal, grote zalen boven de kantine) te faciliteren, komt de ACTA op de culturele kaart van Amsterdam te staan.

Door culturele workshops, cursussen, clinics, etc. biedt de ACTA jong en oud uit de omliggende buurten de mogelijkheid hun talenten te ontwikkelen.

De ACTA wordt onderdeel van het nieuwe culturele netwerk van Nieuw West, waarbij behalve een café-restaurant ook de collegezaal een belangrijke rol zal vervullen. Met steun van het stadsdeel wordt met deze zaal met 260 stoelen de eerste 2 jaar een programmering van film, theater en lezingen ontwikkeld.



De ACTA in Nieuw West

Urban Resort wil het enigszins geïsoleerde terrein waarop de ACTA zich bevindt weer laten aansluiten op de omliggende woonbuurten. Het gebouw zal een verrijking vormen voor buurtbewoners, doordat men voor allerlei faciliteiten waarvoor men normalerwijs richting het centrum moet gaan (horeca, kunst en cultuur) nu ook in de eigen omgeving terecht kan. In samenwerking met het stadsdeel zullen voorzieningen worden getroffen voor de verschillende bewoners van Nieuw West

Onder de bewoners van Nieuw Sloten ten (zuid)westen van de ACTA is behoefte aan meer uitgaansgelegenheden en plekken om van kunst en cultuur te genieten, zodat men niet meer voor alles de buurt uithoeft. Door de verschillende activiteiten die de breedplaats biedt moet het een aanwinst worden voor de aldaar liggende stadswijken.

Voor bewoners van de ten (noord)oosten gelegen stadswijken speelt de allochtone cultuur een belangrijke rol. Urban Resort zoekt met de mogelijkheden die het gebouw



zal bieden uitdrukkelijk aansluiting bij de eigen cultuur van veel bewoners van Nieuw West. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ervaring die is opgedaan bij de broedplaats De Vlucht, waar buurtgroepen en bewoners een stempel op het gebouw hebben gezet. Voor mensen met een niet-Nederlandse achtergrond zal op zo'n manier plaats gemaakt worden in het gebouw, dat ze zich er al snel net zo thuis zullen voelen als alle andere gebruikers en bezoekers.

Zowel met bewoners van de Staalmanplein buurt als met bewoners van Park Haagse weg en Nieuw Sloten wordt contact gelegd. In november 2011 vindt de eerste avond plaats om de bewoners van aangrenzende buurten met de broedplaats kennis te laten maken en om duidelijk te krijgen aan wat voor specifieke voorzieningen in de buurten behoefte is.

In de sfeer van relaties van broedplaats kunstenaars met het onderwijs in de omliggende buurten, buurtvoorzieningen, buurttuintjes,

Publieke voorzieningen in de ACTA

Het voormalige ACTA-gebouw zal ruimte bieden aan een aantal openbare voorzieningen, zowel voor de bewoners en de huurders als voor bezoekers van buiten.

Horeca

Sabien Bosman die tot voor kort de horeca in het FOAM runde wordt in de ACTA verantwoordelijk voor **Station West**

Station West = Horeca+ (plus): Lekker eten, drinken in een ontspannen omgeving die elke keer opnieuw weer verrast en anders is. Er is een hoop te beleven op gebied van kunst, cultuur en goed eten, maar je hoeft niks. Een plek om steeds weer naar terug te keren met een andere reden. Eenmaal binnen, kom je terug.

Aankleding; niet opgehipt, fris/verfrissend, hergebruik van de aanwezige spullen met respect voor het gebouw, toegankelijke kunst en toegepast design. Kosmopolitisch urban qua uitstraling



Keuken van het restaurant: MORO (zuid-mediterraan), met aangepaste lunchkaart. Zoveel mogelijk organisch en lokaal. En natuurlijk, goede koffie, thee en zelfgebakken taarten.

Station West mikt op de bewoners en gebruikers van het gebouw, maar daarnaast ook op de buurt. Mensen die enerzijds in hun buurt uit willen gaan anderzijds kleine creatieve zelfstandigen uit de buurt die tijdelijk een werk of overlegplek nodig hebben. Maar ook gezinnen uit de buurt, we gaan activiteiten voor kinderen organiseren. Verder bezoekers en personeel van de ziekenhuizen, en mensen uit de creatieve industrie (ons netwerk) die nu veelal in het centrum zitten. Station West moet lokaal een rol vervullen van een creatieve hotspot.

Expositieruimte en flexwerkplekken

De horecaruimte wordt eveneens gebruikt als galerie, platform voor ACTA-kunstenaars, winkel met producten van jonge ontwerpers, werkplek (met wifi) voor creatieven en andere ZZP'ers, vergaderruimte etc. De ruimte wordt flexibel, gemakkelijk aan te passen aan wat er gebeurt.



Station West gaat in de eerste fase open als kantine en lunchcafé van woensdag t/m vrijdag van 11.00 - 17.00 uur en in het weekend als restaurant van 12.00 tot 22.00 uur. Zondagmiddag: activiteiten voor ouders met kinderen (workshops, fotoshoots, muziek, film, literatuur). Daarnaast zijn er buiten openingstijden diners, feesten, boekpresentaties etc.

In de volgende fase zal de verdere opbouw plaatsvinden en de programmering worden uitgebreid. Er komt een verruiming van de openingstijden (maar niet in de nacht) en in de loop van 2012 wordt de horeca stap voor stap opgetuigd tot een volwaardig restaurant.

Collegezalen

In de laagbouw bevinden zich twee collegezalen; een met 250 zitplaatsen, de ander 100. De schuinoplopende vloer verhindert veelzijdig gebruik. De zalen zullen ter beschikking zijn en verhuurd worden als film- en theaterzaal, als congresruimte, voor expositie en als cursusruimte.

Het stadsdeel heeft reeds haar steun toegezegd de exploitatie van de grote collegezaal als filmzaal de eerste twee jaar mogelijk te maken. In overleg met Kriterion en in samenwerking en met steun van stadsdeel afdeling cultuur van Stadsdeel Nieuw West (Eva Pas) worden momenteel de mogelijkheden op een rijtje gezet.



Organisatie van de broedplaats

Toewijzingscriteria en kenmerken beoogde huurders

Bij de werving en selectie van de huurders van de broedplaats gelden de volgende uitgangspunten

- De belangrijkste doelgroep vormen jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Minimaal 50% van de huurders zal jonger zijn dan 30 jaar
- Minimaal 40% van de huurders zal voldoen aan de door de CAWA (Commissie Ateliers (Woon)Werkpanden Amsterdam) gestelde normen. Deze huurders hebben een afgeronde kunst of creatieve opleiding gevolgd of zijn minimaal drie jaar professioneel actief in de kunst- en cultuursector. Hun inkomen is lager dan 36.000 euro bruto per jaar.
- Voor samenwerkingsverbanden van groepen huurders zal minimaal 20% van het oppervlak gereserveerd worden, met name de grote praktijkruimten.
- Er komt ruimte beschikbaar voor sociale initiatieven, dat wil zeggen zichzelf bedruipende projecten voor groepen en/of initiatieven die door bijvoorbeeld bezuinigingen, zoals het sluiten van sociale werkplaatsen, hun plek dreigen te verliezen.



- Voor een betere aansluiting bij de bevolkingssamenstelling van de buurt en de stad wordt ernaar gestreefd 25% van het oppervlak ter beschikking te stellen aan huurders met een niet-westerse achtergrond. Hiertoe zal aansluiting gezocht worden bij Marokkaanse en Turkse groepen in Nieuw West zoals Podium Mozaïek, Eigenwijks, Creative Urbans en het Zina-platform, alsmede bij de vertegenwoordigers van de Amsterdamse Raad voor de Kunst in Nieuw West.



- Urban Resort gaat BTW-belast verhuren. Daarom moet minimaal 90% van de huurders btw-plichtig zijn.
- Van huurders worden de nodige bijdrage verwacht bij het beheer en de uitstraling van het pand. Huurders die blijk geven verantwoordelijkheid te nemen en de handen uit te mouwen te willen steken voor het geheel krijgen de voorkeur. Van huurders wordt verwacht dat ze meewerken om de broedplaats door middel van bijvoorbeeld cursussen, workshops, exposities, kunstverkoop en participatie aan open dagen een laagdrempelig karakter te geven
- Voor de economische kracht van de broedplaats zullen naast startende kunstenaars ook meer commercieel gerichte huurders in het gebouw een plaats krijgen. We zoeken hier met name ondernemers die als opdrachtgever juist in een diverse en flexibele omgeving als een broedplaats kunnen floreren. Ze maken gebruik van de vrijheid en het creatieve milieu voor hun onderneming en nemen zo de individuele huurders op sleeptouw.

Al deze criteria samen moeten leiden tot een inhoudelijke en elkaar versterkende mix van verschillende disciplines onder de huurders. Wederzijdse opdrachtverlening kan zo leiden tot economische dynamiek en onderlinge kruisbestuiving tot creatieve bloei. Een krachtige bundeling van huurders zal leiden tot een bruisende broedplaats waar met plezier gewerkt kan worden en waar buurtbewoners en geïnteresseerden uit de stad graag binnen lopen.

Organisatie beheer binnen Urban Resort

Urban Resort beheert vijf broedplaatsen in Amsterdam, die in drie werkstichtingen zijn ondergebracht. Om de samenhang te waarborgen is moederstichting Urban Resort Amsterdam opgericht. Voorzitter daarvan is Duco Stadig. Behalve toezicht op de werkstichtingen, heeft de stichting de verdere ontwikkeling van UR tot doel, alsmede het in eigendom verwerven van vastgoed voor nieuwe projecten. De ontwikkeling van de broedplaats in het ACTA-gebouw heeft plaatsgevonden vanuit UR Amsterdam.

De exploitatie van de nieuwe broedplaats zal plaats gaan vinden door de nieuw op te richten werkstichting Urban Resort ACTA. Oprichting zal medio november plaatsvinden zodat de stichting per 1 januari 2012 de exploitatie daadwerkelijk ter hand kan nemen.

Organogram Urban Resort

(zie bijlage)

Werving en selectie

Het voormalige ACTA-gebouw staat niet op de meest aantrekkelijke locatie van de stad. Bovendien is voor velen een stap over de ring nog een hele onderneming. Bij aanvang van de werving waren er dan ook geen al te hoge verwachtingen over de toeloop. Desalniettemin hebben de kijkdagen, die in september en oktober georganiseerd zijn, meer dan 300 belangstellenden getrokken.



Aangezien voorzichtigheid geboden was wat betreft de belangstelling in dit deel van de stad, is er bij aanvang over de invulling van de broedplaats geen specifiek inhoudelijk profiel opgesteld. Op basis van de inschrijvingen zal gekeken worden hoe op basis van de hierboven opgestelde criteria een aantrekkelijke mix kan worden samengesteld.

Voor de werving van nieuwe huurders voor het voormalige ACTA gebouw wordt vooral nauw samengewerkt de Rietveldacademie, het Sandberg Instituut en de Rijksacademie voor Beeldende Kunst en de HKU. Deze opleidingen spelen een actieve rol bij het benaderen van voormalige studenten. Daarnaast via diverse kanalen onder belangstellenden in Nieuw West en via de netwerken van Urban Resort en Bureau Broedplaatsen Amsterdam.

De inschrijving loopt tot eind oktober, maar nu al kan worden vastgesteld dat de vraag naar werkruimte in de ACTA het aanbod ver overtreft. Naar verwachting zullen zich uiteindelijk voor elke beschikbare werkruimte drie kandidaten melden.

Gebouw en Ruimtegebruik



Het ACTA-gebouw: locatie en bereikbaarheid

Het gebouw stamt uit 1968 en is eigendom van De Alliantie die het complex over tien jaar wil slopen. Op het terrein (1 ha) zal dan een nieuwbouwwijk verrijzen. Tot september 2010 bood het gebouw onderdak aan het Academisch Tandheelkundig Centrum Amsterdam, dat verhuisd is naar een nieuw complex aan de Boelelaan bij de VU.

Het gebouw telt acht verdiepingen met een zijvleugel/laagbouw met openbare voorzieningen zoals horeca/kantine en collegezalen.

Het adres is Louwesweg 1. Tramlijn 2 en bus 18 stoppen voor de deur en de halte Henk Sneevlietweg van de ringspoorlijn is op loopafstand. Het gebouw is te zien vanaf de ringweg en uitstekend met eigen vervoer te bereiken. Er is een grote parkeerplaats voor het gebouw (betaald parkeren)

Oppervlaktes van de broedplaats

De oppervlakte van het gehele pand bedraagt 23.000 m² bruto. De bruto oppervlakte van de broedplaats op de begane grond, de eerste verdieping en in de laagbouw bedraagt **7168 m²**. Het netto-oppervlak van de broedplaats is **4288 m²**



Door de ruime opzet met entrees, trappartijen, hallen, toiletgroepen en dubbele ontsluitingsgangen is de bruto-netto verhouding niet gunstig (59 %). Bovendien zijn er moeilijk verhuurbare collegezalen met schuine vloer (459 m²) en diverse ruimtes zonder daglicht tussen de ontsluitingsgangen in.



In het hoofdgebouw bevinden zich een groot aantal kleine en middelgrote kantoor- en praktijkruimteruimtes van 10 tot 140 m². De laagbouw kenmerkt zich door een grote horecavoorziening met keuken (630 m²), de collegezalen en 2 grote praktijkruimtes van ieder 415 m². en enkele grotere atelierruimte tussen de 100 en 200 m².

Er wordt naar gestreefd om het aantal vierkante meters verhuurbaar oppervlak zo groot mogelijk te maken. Het gebouw is ingericht op grote bezoekersstromen en heeft daarom relatief veel verkeersruimte. Met de inbouw van ateliers wordt een zo groot mogelijk oppervlak verkeersruimte verhuurbaar gemaakt. Ook in de technische ruimte onder het gebouw zal na vervanging en herschikking van de installaties gezocht worden naar verhuurbare meters om het beschikbare oppervlak zo efficiënt mogelijk te benutten en de exploitatie van het gebouw mogelijk te maken

Ingrep in de architectuur zal tevens het aantal zeer moeilijk te verhuren ruimtes zonder daglicht sterk reduceren. Deze donkere ruimtes worden zoveel mogelijk samengetrokken met lichte ruimtes.

Plattegronden

(zie bijlage)

Bouwkundige staat en installaties

De zwarte kolos uit 1968 is niet het meest aantrekkelijke gebouw van Amsterdam. In relatie tot de oppervlakte zijn er relatief weinig ramen. Het gebouw krijgt door zijn breedte van ruim 30 meter relatief weinig inval van daglicht. Alleen de kleinere kantoor- en praktijkruimtes direct aan het raam hebben voldoende directe lichtinval. In alle overige ruimtes blijft het behelpen. Ook na renovatie en herindeling zullen (delen van) veel ruimtes niet bruikbaar zijn zonder kunstlicht. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden.



Voordeel is weer dat het gebouw relatief goed geïsoleerd is. Van de centrale gasgestookte CV-installatie die vanuit het hoofdgebouw het hele complex bedient worden de ketels vervangen, vooral ten behoeve van nieuw gebruik voor jongerenhuisvesting. Urban Resort deelt mee in de vervangingskosten. Huurders zullen profiteren van zuiniger verbruik.

Verdiepingshoogtes van ruim 5 meter bieden in de laagbouw extra mogelijkheden voor de gebruikers. In de hoogbouw zijn er standaard kantoorhoogtes. Ramen zullen na renovatie allemaal open kunnen, waardoor de luchtkwaliteit door de gebruikers zelf geregeld kan worden. Na de vervanging van de ramen zal de luchtbehandelingsinstallatie in het gebouw buiten werking worden gesteld (waardoor er extra werkruimte in de kelder vrijkomt, speciaal voor ruwe ambachtelijkheid)

Toiletgroepen en wateraansluitingen zijn op diverse plakken in het gebouw aanwezig. Enkele ruimtes waar geen daglicht binnentreedt, zullen worden omgebouwd tot provisorische afdelingskeukens



Er komt een hoofdingang voor de hele broedplaats, maar het publieke deel met de horeca en de collegezalen zal uit veiligheidsoverwegingen afgezonderd worden van de besloten werkruimtes. De toegang hiertoe wordt met een pasjessysteem beveiligd. Alle ruimtes krijgen een internetaansluiting

Over het algemeen voldoet de bouwkundige staat en kunnen de begane grond en de eerste verdieping van het complex zonder grote ingrepen en met het normale onderhoud voor tien jaar als broedplaats in gebruik worden genomen. Al zal de beperkte daglichttoetreding het gebouw parten blijven spelen.

Fysieke en sociale architectuur

Het hele complex zal gesplitst worden in een woondeel, beheerd door Stichting TWA en een broedplaatsdeel, beheerd door Urban Resort. Er komen aparte onafhankelijk entrees en de beide delen zijn alleen buitenom bereikbaar en zijn intern niet met elkaar verbonden. De hoofdingang leidt tot de hoger gelegen verdiepingen en zal uitsluitend gebruikt worden voor de jongerenhuisvesting. De broedplaats heeft eigen ingangen in de laagbouw. Liften zijn alleen in gebruik in het woondeel. Ook de horeca krijgt een eigen entree voor. De horeca is wel binnendoor voor de huurders van de broedplaats bereikbaar

UR streeft ernaar om de voormalige grote praktijkruimtes in de broedplaats te verhuren aan samenwerkingsverbanden van huurders die over het beheer een grote mate van zelfstandigheid krijgen. Het gaat om twee ruimtes van 415 m² in de laagbouw en twee ruimtes in hoogbouw.





Deze samenwerkingsverbanden komen zullen bij de herinrichting ondersteund worden met materiaalkosten, maar worden verder aangesproken op zelfwerkzaamheid.

Er zijn rond de 40 kleinere en middelgrote kantoorruimtes in de hoogbouw die turn-key of met geringe aanpassingen verhuurd kunnen worden. De huurders van de kleinere werkruimtes worden opgedeeld in afdelingen die gezamenlijk het beheer krijgen over een kleine keuken en verantwoordelijk worden voor het klein onderhoud, de hygiëne en de veiligheid op de betreffende afdeling.



In een deel van de installatieruimte op de (verdiepte) begane grond zullen na de renovatie werkruimtes komen. Op 250-400 m² kunnen vanwege de hoogte (8 m) en directe ontsluiting aan de straat grote objecten worden geconstrueerd en/of ander werk worden gedaan dat daar vanwege veiligheids- en overlastredenen beter past.

De grotere praktijkruimtes, de kleine kantoorruimtes en de werkplaatsen leveren tezamen ongeveer 60-70 afzonderlijke werkplekken op. De ervaring met andere broedplaatsen leert dat het aantal mensen dat uiteindelijk een werkplek vindt in de het ACTA-gebouw rond de 200 zal liggen. In het algemeen geldt dat collectieve verhuur van ruimtes gestimuleerd zal worden om zoveel mogelijk kunstenaars en creatieve ondernemers een plek te kunnen bieden en om voor individuele kunstenaars en ondernemers tot betaalbare huren te komen.



De ACTA en broedplaats OH3 (Otto Heldringhstraat)

In de nabijheid van het ACTA-gebouw ligt broedplaats OH3, eveneens eigendom van De Alliantie. De profilering en de activiteiten zijn inmiddels op elkaar afgestemd, zodat de twee broedplaatsen elkaar aanvullen en niet in elkaars vaarwater zitten. Zo is afgesproken niet onder elkaars huurders te werven.

De huurders van OH3 - kunstenaars en ambachtslieden - zijn primair gericht op de buurt. De broedplaats in de ACTA heeft een bredere scope en is niet alleen op de buurt maar juist ook op de stad en de regio gericht. Met allerlei voorzieningen, zoals die hierboven de revue gepasseerd zijn, wordt gemikt op een breed grootstedelijk publiek. Een aanvullend criterium in de ACTA is dat de huurders inspelen op behoeften van de jongeren- en studentenpopulatie in de hoogbouw.

Voor de huurders van OH3 ligt het prijsniveau hoger dan voor die van de ACTA. De twee broedplaatsen zijn aanvullend op elkaar waar OH3 tijdelijke ruimte kan verhuren en evenementen kan huisvesten tot een maximum van 150 personen, terwijl in de ACTA de ruimte juist geschikt is vanaf dit aantal.

Codum, de beheerder van OH3, en Urban Resort zullen periodiek ervaringen met betrekkingen tot zaken als mutaties, werving, nieuwe huurders, aanbod en vraag, disciplines van huidige en nieuwe huurders met elkaar uitwisselen om de afstemming van elkaars werkwijze te verfijnen.



Financiën

Contract en prijsniveau verhuur

Urban Resort en De Alliantie zijn met ingang van 1 januari 2012 een huurcontract van tien jaar overeengekomen. Op het onderhoud van de buitenschil na, liggen alle eigenaarsverplichtingen (belastingen, overig onderhoud etc.) bij Urban Resort.

De huurders van de broedplaats krijgen een gewoon huurcontract voor een periode van drie jaar. CAWA-huurders worden elke drie jaar getoetst of ze nog aan de voorwaarden voldoen. In principe bestaat de mogelijkheid voor huurders het huurcontract steeds met drie jaar te verlengen.

Er worden twee huurtarieven gehanteerd:

- Een laag tarief van rond de **53 euro** per m² per jaar kale huur
- Een hoog tarief van rond de **68,50 euro** per m² per jaar.

De servicekosten (energie, water en internet) worden geraamd op **32 euro** per jaar.

De all-in verhuurprijs in het **lage broedplaatstarief** komt rond de **86 euro** per m² per jaar. Een ruimte van 30 m² voor het lage huurtarief kost per maand 215 euro all-in, een ruimte van 100 m² komt op 716 euro per maand all-in.

Het lage tarief ligt zo'n 10 % onder de door de gemeente vastgestelde bovengrens voor broedplaatshuren (58 euro per m² per jaar) en zal speciaal beschikbaar komen voor starters. Met name voor deze categorie blijkt de noodzaak van een zo laag mogelijke broedplaatshuur vaak groot. Maar ook voor kunstenaars die bijvoorbeeld slecht een ruimte kunnen delen of veel werkruimte nodig hebben om hun vak uit te oefenen is het door de gemeente vastgestelde tarief aan de hoge kant.





De all-in verhuuroprijs voor het **hoge tarief** komt die uit op **100,50 euro** per m2 per jaar.

De werkruimtes tot 25 m2 zijn bedoeld voor (startende) kunstenaars en (beginnende) creatieve ondernemers en worden verhuurd voor het hoge tarief van 100,50 euro. Ze zullen hiermee echter het maximumtarief van 2600 euro per jaar all-in niet overschrijden en vallen hiermee binnen de door de gemeente gestelde marges van de huurhoogte voor de broedplaatsdoelgroep vallen. In totaal komen 14 werkruimtes in het gebouw hiervoor in aanmerking.

Er zijn echter ook aantal werkruimte die vanwege hun grootte uitnodigen tot samenwerking. Aangezien het aantal kleine ruimtes beperkt is stimuleert Urban Resort potentiële huurders voor grotere ruimtes samenwerkingsverbanden aan te gaan. Op deze wijze kan ook een lager en acceptabel huurbedrag voor de afzonderlijke deelnemers gerealiseerd worden

Financiering en kosten - baten van de exploitatie

In de broedplaats in het voormalige ACTA-gebouw wordt ernaar gestreefd het aantal verhuurbare meters voor het lage tarief zo groot mogelijk te maken. Er wordt daarom voor ruim een half miljoen euro geïnvesteerd. Behalve voor vervanging van de installaties is dit bedrag bedoeld om de werkruimtes door middel van herindeling geschikt(er) te maken voor creatief gebruik. Bureau Broedplaatsen Amsterdam zal de investeringskosten voor haar rekening nemen.

De verdeling tussen de lage en de hoge huurtarieven binnen het pand kan hierdoor uitkomen op **42% laag** (53 euro) en **58% hoog** (68,50 euro). Uitgaande van deze verdeling wordt in het derde jaar van de exploitatie voor het eerst het boekjaar positief afgesloten. Het cumulatieve resultaat zal echter pas in het vijfde jaar een positief resultaat laten zien. We hopen de hele periode van 10 jaar echter te kunnen afsluiten met een bedrag dat groot genoeg is om de ontwikkeling van een nieuwe broedplaats elders mogelijk te maken.

E.D.
11-10-2011