

BROEDPLAATSEN



1. Inleiding

1.1 Wat is een broedplaats?

Onder Broedplaatsen verstaan wij verzamelgebouwen waarin een mix van huurders, gebruikers en bewoners uit de stad samen komen en ideeën uitwisselen. Broedplaatsen zijn ontmoetingsplekken en bieden een basis voor (startend) ondernemerschap, nieuwe samenwerkingsvormen, creatieve projecten en sociale ontmoetingen. Met een variëteit van mensen, functies en activiteiten zijn broedplaatsen aantrekkelijke plekken voor bewoners, studenten, ondernemers en artistiek talent. Een toenemende bedrijvigheid, nieuwe start-ups en initiatieven zowel binnen het culturele, sociale, ruimtelijke en economische domein zijn hier het resultaat van.

Broedplaatsen zijn belangrijk voor de stad omdat ze (culturele) vernieuwing, experimenten, multidisciplinaire werkwijzen en subculturen stimuleren. Ze dragen bij aan een klimaat waarin de creatieve klasse (van kunstenaars, culturele en creatieve ondernemers) zich thuis voelt en ondernemerschap en ondernemingen creëert.

Een van de eerste Nederlandse voorbeelden van een broedplaats is de voormalige Van Nelle fabriek in Rotterdam, een fabriek voor koffie, thee en tabak. In 1995 sloten de fabriekspoorten. In 1998 opende men de deuren weer als 'Ontwerpfabriek Van Nelle', die nu plaats biedt aan 50-75 kleine en middelgrote bedrijven in de creatieve industrie.

1.2 Een broedplaatsenbeleid voor Maastricht?

Kansen liggen in Maastricht voor het oprapen: het noodzakelijke DNA is namelijk aanwezig: er is een ecosysteem, een constante stroom aan talenten vanuit het onderwijs en de stad heeft de ambitie om met het Sphinxkwartier hét creatieve kwartier van Maastricht te ontwikkelen. De economische nota "Made in Maastricht" baseert er haar 2^e strategische pijler op de creatieve industrie. Deze is in Maastricht, net als landelijk, benoemd tot topsector.

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

1.3 De probleemstelling

Toch is er nog nauwelijks de vertaalslag gemaakt naar concrete strategieën. Dat is ook niet 'makkelijk'; vragers missen organiserend vermogen, struikelen op lange procedures en hebben vaak niet het geld om investeringen te doen of huren te betalen. Aanbieders laten hun panden liever langere tijd leegstaan uit angst voor huur dwang of portefeuille afwaardering. En het proces is moeilijk en vergt veel energie en uithoudingsvermogen.

Een knelpunteninventarisatie heeft de belangrijkste knelpunten t.a.v. de vorming van broedplaatsen 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.

1.4 Voor wie is deze nota?

Broedplaatsen zijn interessant vanuit cultureel (kunstenaarshuisvesting, culturele carrières, AINSI), ruimtelijk (gebiedsontwikkeling, structuurvisie, het antwoord van de Sphinx), sociaal (ontmoeting, Tapijn, Werkplaats) en economisch (het nieuwe werken, ZZP Fabriek, Brandweer) alsook stadsontwikkeling (herbestemming oa monumenten)perspectief.

Veel van de creatieven willen en kunnen niet in hokjes geplaatst worden. Ze werken in wisselende netwerken en samenstellingen met cross-overs, van huis uit, bij de klant en in een eigen kantoor. Traditionele grenzen vervagen.

Binnen de gemeente raakt het broedplaatsenvraagstuk aan meerdere portefeuilles: ruimte, economie, cultuur, financiën en vastgoed. De gemeente Maastricht spreekt met dit beleidsdocument daarom alle partijen aan die broedplaatsen mede mogelijk hebben gemaakt en willen blijven of gaan maken.

1.5 Opbouw

Deze nota is tot stand gekomen na vele gesprekken met deze partijen en wordt in de toekomst verder aangevuld door de input van velen.

Deze knelpunteninventarisatie is tot stand gekomen aan de hand van literatuuronderzoek, gesprekken met deskundigen, interviews met vastgoedeigenaren/verhuurders en “broedplaatsgroepen”.

Op hoofdlijnen geeft deze inventarisatie de knelpunten weer in de vraag van broedplaatsgroepen (managers), aanbod (vastgoedeigenaren en verhuurders) en het proces (zowel onderling als met de gemeente).

Gevolgd door de aanbevelingen, voorgestelde integrale aanpak en concrete acties voor de periode 2017-2018.

2. Analyse van Maastricht

2.1. Inleiding

Heeft Maastricht behoefte aan – meer - broedplaatsen? Wordt het vinden van geschikte ruimte nu niet al voldoende opgelost?

In dit hoofdstuk analyseren we of er voldoende DNA voor broedplaatsen aanwezig is. Ook kijken we of vraag en aanbod van broedplaatsen goed op elkaar zijn afgestemd. En zo niet, waarom niet. Die analyse en de conclusies zijn de basis voor de latere beleidsaanbevelingen.

2.2. Analyse van de vraag

2.2.1 De Maastrichtse economie is in transitie.

In Maastricht zien we sterker dan landelijk de opkomst van zzp-ersⁱ. Velen starten vanuit hun woonlocatieⁱⁱ. Toch is er behoefte aan ontmoetingen voor informeel leren, sociale contacten, acquisitie, en het gezamenlijk vervullen van grotere of samengestelde opdrachten.

Daarom heeft deze groep behoefte aan flexplekken of parttime kantoren, waar men elkaar kan ontmoeten en waar bedrijfsmatige begeleiding mogelijk is.

Maastricht is inmiddels ook een echte studentenstad. Afgestudeerden willen we graag behouden, zowel voor de demografische opbouw als voor de bedrijvenstructuur. In de huidige economie starten veel studenten een eigen bedrijf, alleen, met anderen of naast een baan. Bedrijfshuisvesting vinden ze in het begin op hun studentenkamerⁱⁱⁱ. In een later stadium zoeken ze passende bedrijfshuisvesting. Wil de stad dit jong talent behouden, dan moet er geschikte ruimte (fysiek én qua prijs) beschikbaar zijn.

Tenslotte vraagt ook de veranderde manier van werken en ondernemerschap (24/7, versmelting werk en privé, zakendoen in wisselende contexten en samenstellingen, combinatie netwerken en ondernemerschap /werknemerschap) om een nieuwe vorm van werkplekken. Het belang van creativiteit als added value neemt toe in de Pyramide van competenties.

2.2.2 Het aanwezige creatieve DNA

Als we kijken naar de creatieve industrie in Maastricht zien we het volgende:

- Maastricht is één van de 9 “culturele brandpunten” van Nederland.
- Maastricht heeft een aantal sterke beroepsopleidingen (de Toneelacademie, de Maastricht Academies in Fine Arts and Design (MAFAD), Media Design and Technology (MAMDT) en Architecture, het Conservatorium, I-Arts, Europese Opera Academie van Zuyd Hogeschool, en de postacademische Jan van Eyck voor beeldende kunst). Dit leidt tot actieve creatieve professionals in de stad.
- Het aandeel van de creatieve industrie in het regionaal BBP is 3,5 procent. Landelijk ligt het gemiddelde op 3,2 procent, in de Euregio op 2,7 procent. En in Europa op 2,4 procent.
- De creatieve industrie in Maastricht telt 2.214 banen en 1.047 bedrijven. In de Euregio zijn er 8.229 bedrijven en 28.924 banen in de creatieve industrie.
- Hiervan is bijna 90 procent een eenmanszaak. De creatieve industrie draagt dus bij aan de positie van Maastricht als tweede (procentueel) ZZP-stad van Nederland.
- 55 procent van de mensen in de creatieve sector werkt in de subsector kunsten en cultureel erfgoed, 24 procent in de media en entertainmentindustrie en 21 procent in de creatieve zakelijke dienstverlening.
- De creatieve industrie in Maastricht is met name sterk op het gebied van de traditionele maakindustrie (zoals Mosa Tegels), design/vormgeven (zoals D(esign)-Day), creatieve dienstverlening en performing arts. In mode verwerft FashionClash een (inter-)nationale naam. In design een ontwerper als Rene Holten. In podiumkunsten is André Rieu de top.
- De creatieve industrie heeft het vermogen om verbindingen te creëren met andere (soms meer traditionele, maar vaak ook zelf sterk innovatieve) sectoren en zo innovatie te stimuleren.
- De Euregionale studie van prof. Sonderman dicht Maastricht kansen toe in de creatieve industrie. Er zouden sterke kansen zijn op het gebied van mode (zowel creatie, productie en exploitatie).
- De Euregionale ligging van de stad zorgt voor een grote internationale afzetmarkt.
- Het Sphinxkwartier in Belvédère biedt een creatieve zone in het centrum van de stad.

- Er is een groeiend aanbod social design voor de revitalisering van stadsdelen.

2.3 Knelpunten aan de vraagkant

2.3.1 Een heterogene vraag

De vraagzijde bestaat voornamelijk uit de (eind)gebruikers van de broedplaatsen.

Jan van Eyck en Zuyd (MAFAD en MAMDT) hebben net als de UM (SBE, Fasos) allen afstudeerders die na, maar vaak ook al tijdens de studie om (werk-)ruimte vragen. Daarbij telt vooral de huurprijs, de beschikbaarheid en de ontvankelijkheid van de stad.

Ook groepen van al langer actieve creatieven, vakmensen, ambachtslieden etc. zoeken vaak naar ontmoeting en samenwerking. Zij zijn eveneens potentieel gegadigden voor een creatieve broedplaats.

Wat we uit onderzoek weten is dat de plekken hun succes van de broedplaats danken enerzijds aan de mix van professionals en starters, de interactie tussen verschillende creatieve disciplines en de innoverende werking die van dit alles uit gaat. De aanwezigheid van verschillende kunst disciplines en de mix van professionele en beginnende creatieve ondernemers maakt het volgens de theorie mogelijk van elkaar te leren en een professioneel netwerk op te bouwen^{iv}.

Oplossing voorstel 1.: mix verschillende groepen in een broedplaats.

Grofweg zijn de volgende vier groepen te onderscheiden:

1. Creatieve ondernemers (kunst, ambachtelijke bedrijfjes, media, design, etc.)
2. Maatschappelijke organisaties (oriëntatie op bv. buurt, wijk, milieu)
3. Exploitanten van publieke voorzieningen (bv. horeca en kleinschalige detailhandel)
4. Zzp'ers (dienstverleners)

De communicatie tussen de gemeente, vastgoedeigenaren en deze - creatieve - partijen is moeilijk. Het verschil in doelstellingen kan voor knelpunten zorgen.

Oplossingsvoorstel 2.: stel een kwartiermaker aan, die als intermediair fungeert en de dialoog tussen partijen op gang houdt.

Een kwartiermaker kan de creatieve ondernemers alleen begeleiden, als deze al een broedplaatsgroep vormen. Deelnemers moeten zich daartoe verenigen. Selectie van deelnemers kan gebeuren op basis van onder meer inkomen en opleiding. Ook een mix van kunstenaars, creatieve en meer reguliere bedrijven blijkt goed te werken. Maar dan is er wel organiserend vermogen nodig.

Een – strenge - selectie in de samenstelling van een broedplaatsgroep, maar ook het gebrek aan organiserend vermogen kunnen een knelpunt vormen bij de samenstelling van zo'n groep.^v

Oplossingsvoorstel 3: wijs binnen de groep een zgn. 'moderator' aan, die de zaken bestuurt en deelnemers in het begin en tijdens het proces 'selecteert'. En die als aanspreekpunt voor de kwartiermaker dient.

Zo'n collectief moet gevormd worden en moet elkaar versterken. Dat vergt tijd.

Het is daarbij belangrijk dat een broedplaats werkt vanuit een concept en/of eigen identiteit en de vrijheid heeft om zelf de groepsleden te selecteren. Organische groeimodellen zijn daarom noodzakelijk.

Een typisch groeimodel van een broedplaats bestaat uit vier fasen. In de eerste fase^{vi} wordt een creatieve plek betrokken waar gebruikers tegen lage kosten kunnen huren. De inkomsten komen in deze fase uit tijdelijke initiatieven zoals tentoonstellingen en workshops. In fase 2, het interactiemilieu, gaat de broedplaats voor toegevoegde waarde zorgen, omdat het een plek is van ontmoeting, netwerken en synergie. Horeca en meer gevestigde instellingen kunnen deel uit gaan maken van de broedplaats en het proces versterken. Na verloop van tijd krijgt een deel van de creatieve ondernemers steeds meer contacten met consumenten en het reguliere bedrijfsleven. Dat is fase 3, het transactiemilieu. De consumenten en het bedrijfsleven komen af op de producten, de beleving en de recreatieve elementen van de broedplaats. Deze gebruikers zijn in staat marktconforme huurprijzen te betalen of zijn het experimentele karakter van de broedplaats ontgroeid en vestigen zich op de reguliere creatieve productiemarkt. Dit is fase 4, het transformatiemilieu. Om die

ontwikkeling te stimuleren, moet men daar al bij het uitwerken van het concept rekening mee houden. Van belang in die fase zijn de volgende drie punten:

1. De opbrengstkansen bij eindgebruikers
2. Mogelijkheden voor dienstverlening aan de huurders, zodat zij optimaal kunnen renderen
3. De zorg dat het concept voor meer zorgt dan de som der delen

Oplossingsvoorstel 4: geef broedplaatsen de tijd om organisch te “groeien”.

Starters, culturele ondernemers en creatieven kunnen vaak niet de hoge huren uit de markt betalen. Betaalbare leef- en werkomstandigheden zijn belangrijk voor kunstenaars, vormgevers en andere startende bedrijven.

Huisvesting heeft zich nog niet aangepast aan de transitie in de economie. Gesubsidieerde plekken en óók broedplaatsen kunnen werkplaatsen creëren voor nieuwe groepen. De investering in deze plekken wordt gelegitimeerd door de maatschappelijke opbrengsten op stadsniveau te verwerken in het model.

Oplossingsvoorstel 5: realiseer een ingroei-huursysteem met een verdienmodel, waarvan huurpenningen deel uitmaken. Huurdifferentiatie is mogelijk door de functies die geen marktconforme huur op kunnen brengen, te mengen met meer rendabele functies. *Op groepsniveau zal de huur dan constant zijn voor de verhuurder. Binnen de groep kunnen verdien capaciteit (horeca draagt bijvoorbeeld relatief meer bij dan een kunstenaar) en anciënniteit (creatieven die langer huren betalen meer) echter differentiëren.*

Bij veel panden in de stad die beschikbaar komen voor het broedplaatsenbeleid, is sprake van achterstallig onderhoud. Er is geld nodig om deze panden geschikt te maken als broedplaats en om ze te kunnen exploiteren. Het biedt grote voordelen wanneer bij aanvang het betreffende pand een dusdanig lage aanvangswaarde kent dat het behalen van waarde creatie een redelijk grote kans heeft. Dit pleit voor het belang van een geleidelijk investeringsbeleid dat past bij de groeifasen van creatieve ondernemingen. Het betekent dat er bij aanvang van de ontwikkeling relatief weinig geïnvesteerd hoeft te worden zodat er later financiële ruimte beschikbaar is voor impulsen

Bij panden waar de investering niet binnen 3-5 jaar kan worden terugverdiend, dient niet geïnvesteerd te worden. Dit levert te veel druk op bij de broedplaatsgroep, de financieringsconstructies alsook de verhuurder.

Oplossingsvoorstel 6: financier de onrendabele top van een broedplaats met een cocktail van huurdifferentiatie, huursubsidie, vermogensgroei, doelfinanciering en subsidie. Vermogensgroei ontstaat doordat panden toenemen in waarde of doordat een gebied een sociaal-economische impuls krijgt.

Financiering voor broedplaatsen kan worden gezocht bij de Triodosbank, het Mondriaanfonds, Stichting Elisabeth Strouven, provincie Limburg e.a. De vorming van een ‘broedplaatsontwikkelingsfonds’ zal nader onderzocht moeten worden.

2.4 Knelpunten aan de aanbodzijde

Gedifferentieerd aanbod

De aanbodzijde van de markt is onder te verdelen in verkopers en verhuurders van zowel maatschappelijk als commercieel vastgoed. In Maastricht bepalen de overheid, woningcorporaties en private aanbieders het aanbod. De gemeente is dus niet de enige partij die zich met broedplaatsenbeleid bemoeit.

Diverse projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren stellen tijdelijk ruimten beschikbaar of verhuren voor leegstandsbeheer.

Een broedplaats kan deze vastgoedeigenaar of –verhuurder een tijdelijke oplossing bieden om leegstand tegen te gaan.

Ook kunnen (tijdelijke) creatieve broedplaatsen een invulling geven aan leegstaande en/of oude panden in de wijk waardoor deze kunnen worden behouden en tegen kraken worden beschermd.

Goedkope werkplekken zijn cruciaal voor broedplaatsen. Gezien de aantrekkende economie en de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt in Maastricht, lijkt het niet waarschijnlijk dat vastgoedeigenaren met hun vierkante meter prijzen substantieel omlaag gaan. Daarom wordt verwacht dat er in Maastricht vooral kansen liggen in tijdelijke broedplaatsen, waarbij broedplaatsen via bijvoorbeeld tijdelijke bestemmingsplanafwijkingen gefaciliteerd kunnen worden.

Feitelijk beschikbaar aanbod

Er is wel aanbod, maar niet altijd in de lage prijscategorie. Het Bedrijf Contact Punt (BCP) monitort het aanbod van makelaars en particulieren in haar Vastgoedoverzicht en laat een vrij 'traditioneel' aanbod zien. In Maastricht is wel leegstand, maar heeft niet direct lagere huurprijzen tot gevolg.

Nu de economie weer aantrekt, zal de vraag naar huisvesting weer stijgen, is de verwachting. Goedkope werkplekken zijn cruciaal voor broedplaatsen. Gezien de aantrekkende economie en de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt in Maastricht, lijkt het niet waarschijnlijk dat vastgoedeigenaren met hun vierkante meter prijzen substantieel omlaag gaan. Daarom wordt verwacht dat er in Maastricht vooral kansen liggen in tijdelijke broedplaatsen, waarbij broedplaatsen via bijvoorbeeld tijdelijke bestemmingsplanafwijkingen gefaciliteerd kunnen worden. Aangetekend daarbij wordt dat deze mogelijke tijdelijke bestemmingsafwijkingen ten behoeve van het creëren van een broedplaats NIET tevens impliceert dat, zodra de tijdelijkheid opgeheven en de broedplaats ter plaatse beëindigd dient te worden, er een recht op verplaatsing of inspanningsverplichting tot verplaatsing naar een andere vervangende broedplaatslocatie ontstaat.

Oplossingsvoorstel 7: breng de beschikbaarheid van panden en locaties voor broedplaatsen extra goed in beeld. Eventueel kunnen geschikte panden extra onder de aandacht van broedplaatsgroepen worden gebracht (actief beleid).

Huurprijs

Doordat een voor creatieve ondernemers betaalbare verhuurprijs van broedplaatsen laag is in vergelijking met de marktwaarde per m², trekken veel commerciële partijen zich terug.

Commerciële partijen beginnen de markt inmiddels te ontdekken. -Flexplekken of parttime kantoreno.a.: Werkplaats 95€ p.maand flexplekken, Collective Workspace Maastricht 125 € p.maand part time vaste desks/kantoren. Starter Valley 50 € p.maand flexplekken en 175 € p.maand vaste kantoren (Social Entrepreneurs Hub).

Oplossingsrichting 8: Het pleit ervoor de aanbieders van dergelijke plekken ook als partij bij de ontwikkeling van broedplaatsen te betrekken. Zij zijn niet alleen in staat dynamisch nieuwe werkomgevingen aan te bieden, maar zijn ook in staat een businessmodel hierop te bouwen. Samen met deze marktpartijen bottom up nieuwe modellen bouwen en gebruikmaken van hun expertise verdient daarom de voorkeur.

Vastgoed van de gemeente Maastricht

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie van de gemeente is dat de vastgoedportefeuille tenminste kostendekkend is. Voor verliesgevende gemeentelijke vastgoedobjecten wordt een afweging gemaakt tussen behouden of afstoten. Indien een kostendekkende exploitatie niet mogelijk is, maar beleidsmatig wel gewenst, dan komen de exploitatiekosten ten laste van het betreffende beleidsveld, aldus de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente, 3.4, beslispunt 2.

Het vastgoed is dus volgend op en faciliterend (in de vorm van passende huisvestingsvoorzieningen) aan het gemeentelijk beleid

De huisvesting heeft een 'prijs' in de vorm van een minimaal kostendekkende huur. Door de toepassing van kostendekkend huren worden de 'echte' kosten van het beleid zichtbaar. Immers, de kosten van het vastgoed worden door de toepassing van kostendekkende huren meegewogen in de afweging van het beleidsproduct (huisvesting welzijn, sport, cultuur, etc) waarvan activiteiten worden gefaciliteerd. Eventuele subsidiëring in het kader van het betreffende beleidsproduct (bijvoorbeeld welzijnsinstellingen) is activiteiten gerelateerd en niet vastgoed gerelateerd." (Kadernota Grond- en vastgoed exploitatie, 3.1).

De gemeente heeft steeds minder commercieel vastgoed in eigendom, zodat het aanbod van de gemeente daalt.

Door de demografische transitie c.q. krimp komen er wel steeds meer schoolgebouwen (maatschappelijk vastgoed) beschikbaar voor tijdelijke dan wel permanente huisvesting. Wellicht een kans.

Oplossingsvoorstel 9: zet - tijdelijk – broedplaatsen in op plekken waar de gemeente, al dan niet samen met projectontwikkelaars, een gebied ontwikkelt (een voorbeeld is het Werkgebouw op het terrein van de Tapijnkazerne).

De gemeente kent ook “tijdelijk” vastgoed; vastgoed dat vrij komt, van functie wisselt en/of in de verkoop gaat. Dit gedeelte van het vastgoed wordt vaak in het kader van leegstandbeheer in gebruik gegeven aan professionele leegstandsbeheerders als Maximus, VVB en Ad Hoc^{vii}.

Oplossingsvoorstel 10: beheer dit vastgoed actiever in het kader van tijdelijke huisvesting voor broedplaatsen, een en ander voor zover dit niet indruist tegen de geldende aanbestedingsregelgeving en – beleid (inzet van leegstandsbeheer door een gemeente is immers onderworpen aan het aanbestedingsrecht). Een broedplaatsgroep zou hierdoor bijvoorbeeld van plek naar plek kunnen verhuizen. Nadeel is de tijdelijkheid waardoor telkens verhuisd moet worden. Ook hier zij aangetekend dat er geen recht op verplaatsing bestaat bij beëindiging van de tijdelijke broedplaats. Nadeel voor de eigenaar is dat dit een actiever beheer vergt en meer kosten met zich meebrengt. Voordeel is de lage huurprijs en de beschikbaarheid van panden over een langere termijn..

Vastgoed van commerciële partijen

Het ‘bredere’ effect van waardevermeerdering van overig vastgoed in de wijk werkt niet bij de meeste commerciële vastgoedeigenaren, tenzij de vastgoedeigenaar meerdere objecten in de omgeving bezit. Daardoor is het vaak lastiger om commerciële vastgoedeigenaren in het ontwikkelingstraject te betrekken. Particuliere vastgoedaanbieders met een beperkte portefeuille sturen niet op waardeontwikkeling op langere termijn. Vastgoedpartijen met grotere portefeuilles zijn juist bevreesd voor brede afwaardering. Doelstellingen en vormen van broedplaatsen blijken dan per partij en zelfs binnen een groep zéér uiteenlopend. Maatwerk is hier relevant.

Commerciële vastgoedeigenaren kunnen worden afgeschrikt door de mogelijke opbouw van huurrechten door de gebruikers.

Ook de termijn van de beschikking over het pand kan een drempel vormen.

Oplossingsvoorstel 11: beperk de opbouw van huurrechten (enigszins) in een juridisch contract (bijvoorbeeld middels gebruikersovereenkomsten). Helemaal waterdicht is dat systeem niet.

2.5 Analyse van het proces totstandkoming Broedplaats

Het ontwikkelen van een broedplaats is een complex proces^{viii}, dat maatwerk vereist. De samenstelling van de groep, de te transformeren ruimte (gebouw én gebied) en de doelstellingen zijn immers steeds anders.

Voor alle soorten broedplaatsen geldt, dat ondersteuning/facilitering nodig is op:

1. het verbinden van initiatieven tot een collectief
 - Mix van creatieve disciplines en functies
 - Artistieke productie gecombineerd met commerciële bedrijvigheid
 - Collectieve aansturing en prikkel
2. de koppeling aan een plan:
 - waarin het belang voor professionele kunstenaars, creatieven en ‘normale’ bedrijvigheid aantoonbaar is
 - waarbij het collectief aantoonbare meerwaarde heeft in de facilitering en ontwikkeling van bedrijvigheid en/of het gebouw en/of de sociale context (mensen of buurt).
3. een locatie:
 - Werk- en oefenruimten (en eventueel woonruimte) voor de doelgroep
 - Betaalbare huur
 - Schaalgrootte (i.v.m. individuele én collectieve werkruimte en ontmoeting)
 - Publieksgerichte ontmoetingsruimte (mogelijk een horeca-achtige voorziening)
4. één aanspreekpunt vanuit de gemeente
5. faciliteren op de doelstelling
 1. Sturen op individueel en collectief ondernemerschap.

2. Groeiscenario's (gericht op doorstroming)

2.6 Samenvatting

De vraag

De economie is veranderd met meer zzp-ers, studenten en een maatschappij waar ondernemerschap, zelfstandigheid en creativiteit gevraagde competenties zijn.

Steeds meer jonge kunstenaars en creatieven zijn op zoek naar flexibele, tijdelijke voorzieningen. Naar ontmoetingsplekken om van elkaar te leren, in wisselende samenstellingen samen te werken en elkaars netwerken te benutten

Zij hebben niet allemaal dezelfde (ruimte)behoeften. Media en ict zoeken meer traditionele ruimten, kunstenaars hebben behoefte aan bijvoorbeeld ateliers. Die vraag is dus in elke casus wisselend. Vanuit de vraagzijde is er weinig zelf organiserend vermogen en is er een andere werkhouding en verdienmodel. Alle drie verdienen extra aandacht.

Het aanbod

De extra maatschappelijke rol van woningcorporaties is nagenoeg uitgespeeld, de gemeente doet haar vastgoed van de hand en handelt marktconform en private aanbieders zijn niet genegen om hun panden goedkoper in de markt te zetten. Zij vinden de huurprijs die ze ontvangen te laag en vrezen voor huurovereenkomsten, waardevermindering van hun vastgoedportefeuille en een uitgeleefd pand.

Voor de vragers zijn de huurprijzen nog te hoog. De onderhoudskosten van panden die in het kader van leegstand of behoud worden aangeboden, zijn ook veelal hoog. De lagere huurprijs wordt daarmee – deels – teniet gedaan.

Oplossingen zijn ingroeihuren, verdienmodellen, huurdifferentiatie, vermogensgroei en subsidie.

Proces

Voor het proces is een onderverdeling gemaakt aan de hand van het projectmatig werken sjabloon. Duidelijk is dat de fase van plan- en groepsvorming essentieel is. Deze fase verdient een goede voorbereiding en goede communicatie zowel tussen de broedplaatsgroep, de gemeente (met kwartiermaker) en tussen deze beiden. Een verschillend idioom, doel en belang moeten daarbij betrokken worden.

Het gemeentelijke beleid is vanuit de portefeuilles economie, sociaal beleid (inclusief cultuur) en ruimtelijke ordening gericht op een stadsbelang en een stadseffect. Dat belang en effect hoeft niet per se te matchen met het primaire belang van de creatieve ondernemers. Ze kunnen elkaar wel versterken.

Om die reden beperken we ons niet vooraf tot een enge definitie van wat een broedplaatsgroep of een broedplaats is. Ook kiezen we niet al bij voorbaat voor bepaalde doelen. Die variëren per casus.

Juist omdat de doelstellingen, de inzet van middelen en de rol van de gemeente Maastricht in elke casus anders zal zijn, moeten we duidelijk maken wat partijen van de gemeente mogen verwachten en waarvoor wij staan.

De beschrijving van het proces maakt duidelijk welke rollen we kunnen vervullen in welke fase van het proces. Dat geeft tevens een aanzet tot het bepalen van middelen.

Conclusie vraag en aanbod

Ten aanzien van de huisvesting zijn er al stappen gezet. Het uitvoeringsprogramma Mode Maastricht behelst onder andere het project Forza Fashion House. Een broedplaats voor de subsector mode. De Brandweer is een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieven. En Het Werkgebouw een tijdelijke broedplaats op de Tapijnkazerne En Caracola een gezamenlijk experiment met MaastrichtLab. En we hadden al AINSI als podium incubator.

Al deze voorbeelden zijn echter pas na een lang proces tot stand gekomen, met directe betrokkenheid van de gemeente Maastricht. Steun werd verleend zowel voor het 'bouwen' van het collectief als voor de ontwikkeling van het vastgoed.

Het lukt in Maastricht kennelijk nog onvoldoende om vraag en aanbod spontaan en organisch bij elkaar te laten komen. Aangezien het behoud en de ontwikkeling van creatieven hoog op de agenda staat, is een beleidsinterventie gelegitimeerd.

3. Aanbevelingen Broedplaatsenbeleid

3.1 Inleiding

Het ideaalbeeld

Veel broedplaatsen kennen goedkope werkruimten 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.

Het gebouw

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 groep

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 als de Brandweer en Het Werkgebouw tonen aan dat broedplaatsen met nieuwe initiatieven of projecten een maatschappelijke bijdrage leveren, in bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen of buurtontwikkelingswerk¹.

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.

Minder zichtbaar zijn deze netwerken waar de mensen betrokken bij broedplaatsen onderdeel van zijn. Broedplaatsen zijn knooppunten waarbij ondernemers, bewoners, kunstenaars, studenten, maatschappelijke

¹ Voorbeelden: schommelstation het Werkgebouw, buurtactiviteiten bij Caracola.

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.

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

Cross-overs

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.

3.2 Een interventie

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.

Wij stellen op basis van de knelpunten analyse in hoofdstuk twee de volgende instrumenten voor:

1. Meer inzetten op 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, het Withuys, de Werkplaats en het CoachHuis.

Overheid en marktpartijen moeten meer de handen in een slaan om hun successen uit te venten.

En 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 marketingbeleid komen met als middelen in elk geval een broedplaatsen website en regelmatige artikelen in bladen en kranten. Die Maastricht positioneren als een plek waar broedplaatsen zijn, op een goede wijze tot stand komen en gefaciliteerd worden.

2. Leegstandsbeheer inzetten voor creatief broedplaatsenbeleid

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.

Voorwaarde voor de keuze van een pand is dat de investering laag is. De investering moet laag zijn, omdat deze gezien de beperkte duur van de beschikbaarheid en exploitatie nooit kan worden terugverdiend.

De keuze voor slechts één of 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 werkruimte etc. Zo moet bijvoorbeeld de veiligheid in de panden op orde zijn. Investeringen in brandmeldinstallaties etc. zijn vaak kostbaar waardoor deze panden afvallen.

Op basis van deze voorwaarden kan er een businesscase gemaakt worden.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie van de gemeente is dat de vastgoedportefeuille tenminste kostendekkend is. De exploitatie van vastgoed is geen doel op zich. Het vastgoed is volgend op en faciliterend (in de vorm van passende huisvestingsvoorzieningen) aan wat de gemeente als beleid wenst. Deze huisvesting heeft een 'prijs' in de vorm van een minimaal kostendekkende huur. Door de toepassing van kostendekkende huren worden de 'echte' kosten van het beleid zichtbaar. Immers, de kosten van het vastgoed worden door de toepassing van kostendekkende huren meegewogen in de afweging van het beleidsproduct (huisvesting welzijn, sport, cultuur, etc) waarvan activiteiten worden gefaciliteerd. Eventuele subsidiëring in het kader van het betreffende beleidsproduct (bijvoorbeeld welzijnsinstellingen) is activiteiten gerelateerd en niet vastgoed gerelateerd." (Kadernota Grond- en vastgoed exploitatie, 3.1).

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

Een weg waarlangs overheidssteun voor een initiatief kan en mag plaatsvinden, is de weg 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 eerder genoemde nota bepaald (blz 40), dat in geval de gemeente structureel verliesgevend 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.

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 gerichter 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 verruimingen 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

De stichting StartersCentrum Limburg, ONS en OndernemersKlankbord OKB), alsook het Zelfstandigenloket kunnen vanuit hun doelstelling een rol van toegevoegde waarde vervullen in de ontwikkeling van ondernemerschap en bedrijvigheid binnen broedplaats initiatieven. Doelstelling is ondersteuning en groei van ondernemerschap, ondersteuning van het portfolio en groei van het aantal ondernemingen en werkgelegenheid.

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.

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.

Voorstel tot acties op korte termijn

Werk maken van een integrale aanpak.

Om vorm te geven aan een integrale aanpak wordt voor de periode 2017 – 2018 een aantal gerichte acties voorgesteld die nauw aansluiten op de knelpunten analyse zoals deze uit de consultaties en benchmarking binnen andere gemeenten tot stand is gekomen.

Op basis van deze aanpak en het monitoren van de effectiviteit hiervan in de praktijk wil de stad in deze jaren ontdekken of het gewenste effect - meer binding van jong en creatief talent aan de stad ook na het voltooiën van een studie- gerealiseerd wordt. Tussentijdse rapportages en een tijdige evaluatie zullen medio 2018 leiden tot voorstellen voor een vervolgaanpak vanaf 2019.

Voorstel is om het Maastricht-LAB voor een periode van twee jaar de rol van ‘kwartiermaker’ te laten vervullen en met de zes knelpunten aan de slag te gaan, als ‘missing link’ en in samenwerking met het bestaande netwerk in Maastricht. In deze rol biedt het Maastricht-LAB ondersteuning voor nieuwe én bestaande broedplaatsen in Maastricht, wat in praktijk diverse acties kunnen zijn: partijen aan elkaar verbinden, zoeken naar geschikte locaties, meedenken over financieringsvormen, inhoudelijke concepten, toekomstplannen en meer. Met vastgoedeigenaren gaat het Maastricht-LAB in gesprek om te verkennen of er meer leegstaande panden in Maastricht kunnen worden getransformeerd als broedplaats. Partnerschappen met culturele – en onderwijsinstellingen worden verkend om afgestudeerden in Maastricht te houden. En als onderdeel van de gemeente Maastricht treedt het Maastricht-LAB op als integrale procesbegeleider langs de diverse afdelingen in het ambtelijk apparaat en denkt mee over hoe nieuwe initiatieven mogelijk kunnen worden gemaakt.

Het Maastricht-LAB wil een partner, aanjager en platform zijn voor iedereen die geïnteresseerd is in broedplaatsen. Iedereen die serieus aan de slag wil met een nieuw project kan deze bij het Maastricht-LAB indienen en kan met het team Maastricht-LAB in gesprek. Ambitie is om bij te dragen aan de aantrekkelijkheid en diversiteit van Maastricht, waar verschillende bestaande én nieuwe partijen de kans krijgen om een broedplaats te ontwikkelen. Het Maastricht-LAB draagt echter geen eindverantwoordelijkheid in de realisatie van broedplaatsen. Een initiatiefnemer moet de kar trekken en het Maastricht-LAB ondersteunt zodra een initiatiefnemer daar behoefte aan heeft. Er zijn echter ook voldoende broedplaatsen die zonder bemoeienis van het Maastricht-LAB gerealiseerd worden. Ook deze initiatieven worden omarmd en indien wenselijk meegenomen in de netwerkontwikkeling en branding van de stad.

Taakomschrijving kwartiermaker: de kwartiermaker broedplaatsen wordt aangesteld en aangehaakt bij het Maastricht-LAB. Het Maastricht-LAB is daarmee het herkenbare loket en vervult in deze eerste periode de rol van aanspreekpunt voor het broedplaatsenbeleid van de gemeente Maastricht. Daarbij richt het Maastricht-LAB zich op de volgende drie kernactiviteiten:

Proactief de dialoog aangaan met strategische partners uit de stad, waaronder vastgoedeigenaren, onderwijsinstellingen, culturele instellingen en gemeentelijke afdelingen (knelpunt 1 en 2).

Ondersteunen van bestaande en nieuwe broedplaatsinitiatieven. Daarbij is de initiatiefnemer van een broedplaats trekker van het project en daarmee eindverantwoordelijk. Het Maastricht-LAB vervult een ondersteunende rol als adviseur, verbinder en/of structurele partner in de realisatiefase. Zodra de uitvoeringsfase van start gaat, heeft het Maastricht-LAB geen rol meer (knelpunt 3).

Het opbouwen van een stedelijk netwerk van broedplaatsen en evt betrokkenen bij de broedplaatsen (knelpunt 4).

Zichtbaar maken en ‘branden’ van succesvolle broedplaatsen en Maastricht als aantrekkelijke stad voor creatieven, in afstemming met broedplaatsen zelf en de afdeling communicatie (knelpunt 5).

Naast de kwartiermaker worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Binnen de afdeling vastgoed van de gemeente Maastricht wordt geïnventariseerd welk (aankomend) leegstaand vastgoed in eigendom van de gemeente voor een periode van -5 tot 10 jaar ingezet zou kunnen worden voor broedplaatsontwikkeling **e.a. conform het geldend vastgoedbeleid**. Daarnaast zal op experimentele basis worden gewerkt met de mogelijkheid om tijdelijke bestemmingsveranderingen toe te passen. Dit is niet alleen van belang in relatie tot de mogelijke inzet van eigen vastgoed, maar ook een belangrijk middel om externe vastgoedpartijen actief te betrekken in de gewenste broedplaatsontwikkeling (knelpunt 1 en 2). Belangrijk hierbij is meteen de verwachtingen te managen door duidelijk te maken dat het hier niet om permanente veranderingen gaat, maar slechts om tijdelijke ontheffingen. Dat moet zowel de eigenaar/verhuurder alsook de broedplaatsgroep van te voren duidelijk zijn.

Randvoorwaarde bij de tijdelijkheid van de broedplaats is dat ingeval van beëindiging er geen recht op verplaatsing of recht op een inspanningsverplichting tot verplaatsing van de gemeente ontstaat in het zorgen van een nieuwe vervangende broedplaatslokatie.

Binnen de gemeente Maastricht wordt een projectleider (binnen bestaande formatie) aangewezen om de mogelijkheden te onderzoeken tot het instellen van een micro-financieringsfonds, in afstemming met het Maastricht-LAB. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met externe potentiële financieringspartijen. Gedacht wordt aan een combinatie van subsidie en leningstelsel (knelpunt 6).

Het bestaand beleid, o.a. startersbeleid, uitvoeringsprogramma creatieve industrie, vastgoedbeleid, innovatieagenda cultuur wordt optimaal in gezet voor de gewenste ontwikkeling van broedplaatsen.

Bijlage I. Vastgoed partijen voor broedplaatsen

Niet uitputtend, dynamisch kennen we de volgende partijen:

Maatschappelijk vastgoed

Als gevolg van de demografische transitie en beleidskeuzes komt er in de toekomst maatschappelijk vastgoed zoals schoolgebouwen vrij. De afdeling Maatschappelijk vastgoed (sic) van de gemeente Maastricht is doende hier een visie document voor op te stellen.

SAM

Samenwerkende Ateliers Maastricht (kort SAM) krijgt jaarlijks een subsidie van € 100.000,- voor huisvestingsbeleid voor kunstenaars. Vijftien jaar gelden is dit de opdracht voor dit huisvestingbeleid begonnen met ateliers voor beeldende kunstenaars. Inmiddels is dit uitgegroeid tot huisvesting voor alle kunstenaars en zelfs artist in residence (pilot met de Jan van Eyck).

De gemeentelijke afdeling Cultuur vervult hierbij de rol van beleidsvoorbereider en subsidiënt.

Landbouwbelang

Het Landbouwbelang is een vrijplaats gevestigd aan het Bassin.

Caracola

Stichting Caracola is een collectief van creatieve ondernemers in Maastricht met een broedplaats in de voormalige Theresiaschool in de wijk Wittevrouwenveld. Caracola wordt begeleid vanuit het MaastrichtLab.

Lage Frontweg

Kunstfront, Mandril en Labgebouw Vredestein zijn broedplaatsen die gevestigd zijn aan de Lage Frontweg.

Het Werkhuis

Stichting Werkhuis Maastricht Noordoost biedt een verzameling werkplaatsen aan in de voormalige Theresiaschool voor ambachtelijk en creatief werken.

Het Werkgebouw

Het Werkgebouw is een samenwerking van 15 creatieven met als rode draad –traditioneel- vakmanschap. De samenwerking is interdisciplinair. De locatie is het Werkgebouw op de Tapijnkazerne. Het betreft een tijdelijke locatie (tot medio 2017) die om niet – ruw – ter beschikking is gesteld.

De Brandweer

De Brandweer is de voormalige locatie van de stadsbrandweer in de Capucijnenstraat. In de kelder en de twee bovenste etages bevinden zich kantoortjes en op de begane grond is een ontmoetingsplek met een restaurant (en een fietsen' maker'). Dat restaurant functioneert goed als ontmoetingsplek voor creatieven. De kantoortjes en restaurant functioneren onafhankelijk van elkaar. De huurders functioneren niet als broedplaats collectief. In die zin is het meer een bedrijfsverzamelgebouw dan een broedplaats.

Forza FashionHouse

Forza Fashion House is een sectoraal vormgegeven broedplaats in het Lab-gebouw in Belvédère. Naast het bieden van huisvesting aan mode ontwerpers en makers in de ruimste zin des woord (mode ontwerpers en makers, modellenburo's, naai atelier, toneelkostuummakers, modefotografie, bloggers etc.) is er ook een inhoudelijk programma gericht op het verbinden van initiatieven en ondernemerschapsbevordering. In die zin is het gebouw samen met het programma een accelerator ; het gebouw en het stimuleringsprogramma faciliteren (versnellen) ondernemerschap en groei.

Frankenstraat

De Frankenstraat is een creatieve woon-werkstraat in Wittevrouwenveld. Ontstaan na de revitalisering van het winkelcentrum. De Frankenstraat kende daarna veel lege plekken die gedeeltelijk door creatieven zijn opgevuld.

AINSI

Als multidisciplinair gebouw wil het voormalig industrieel complex aan de Maas de komende jaren uit groeien tot verzamelplaats voor de creatieve industrie in Maastricht en regio.

De letters van AINSI staan symbool voor de opdracht van AINSI: Art Industry Nature Society Innovation.

AINSI werkt samen met het Theater aan het Vrijthof. Het theater brengt een groot gedeelte van haar dansprogrammering, en een aantal theatervoorstellingen, op de voormalige fabrieksvloer van cementfabrikant ENCI.

Bijlage II Benchmark van broedplaatsenbeleid in Nederlandse steden

AMSTERDAM

De gemeente Amsterdam heeft een beleidsprogramma broedplaatsen 2012-2016 waarin de ambities en doelstellingen voor deze periode met betrekking tot broedplaatsen en ateliers zijn geformuleerd. Het Bureau Broedplaatsen vervult een regisserende en ondersteunende functie naar initiatiefnemers van broedplaatsen, maar bezit zelf geen panden en beheert en exploiteert ook geen vastgoed. Kerntaak is het verbinden van broedplaatsinitiatieven met particuliere eigenaren en ontwikkelaars maar ook het stimuleren van samenwerkingen tussen presentatie-instellingen, kunstinstellingen en opleidingsinstituten (voorbeeld hiervan is het recent afgesloten 3 Package-deal). Wat betreft de financiering van broedplaatsen is er bij de start van het Bureau Broedplaatsen een borgstellingsfonds in het leven geroepen waarmee nieuwe initiatieven ondersteund kunnen worden. In het huidige beleidsprogramma is het uitgangspunt geformuleerd om kunstenaars maximaal tien jaar de gelegenheid te geven om gebruik te maken van een atelier of broedplaats. Dit uitgangspunt wordt toegepast bij de nieuwe instroom van jonge kunstenaars. Het doel is om een zekere doorstroming in de bezetting van ateliers en broedplaatsen te krijgen. *Amsterdam^{ix} ondersteunt aanbiedende partijen van vastgoed door expertise te bieden op het gebied van broedplaatsontwikkeling, te bemiddelen tussen verschillende betrokken partijen, het begeleiden van het realisatieproces en het verlenen van subsidie voor een eventuele onrendabele top.*

ROTTERDAM

De gemeente Rotterdam heeft geen beleidsnotitie of beleidsplan voor broedplaatsen. De gemeente hanteert de filosofie dat het een voorwaardenscheppende rol moet vervullen en niet zozeer een beleidsinitieërende, omdat de overtuiging is dat de markt en het particulier initiatief dit veel beter kunnen. In die filosofie past geen beleidsnotitie. Verder is kenmerkend dat Rotterdam geen onderscheid kent tussen creatieve en culturele broedplaatsen. Het beheer en de exploitatie van ateliers is ondergebracht bij de Stichting SKAR die vrijwel uitsluitend permanente panden beheert. De stichting SKAR ontvangt een subsidie voor de exploitatie van de organisatie. Een deel van de panden die SKAR beheert wordt gehuurd van de centrale vastgoedorganisatie van de gemeente Rotterdam op basis van een collectieve huurovereenkomst. Recent is er een voorstel in het college van B&W besproken om te komen tot een zogenaamde creative commissioner. Deze rol wordt wenselijk geacht zodat vraag en aanbod van broedplaatsen beter afgestemd worden, partijen bij elkaar worden gebracht en om de creatieve industrie en broedplaatsen beter te positioneren en presenteren.

UTRECHT

De gemeente Utrecht werkt nog op basis van de notitie cultureel werkruimtebeleid uit 2003 maar is momenteel bezig om het beleid te herijken. Daarbij wordt fundamenteel gekeken naar zowel de structuur als de inzet van middelen. Over het nieuwe beleid kan nog niet zoveel meegedeeld worden. SWK030 is een stichting die professionele kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen een betaalbaar onderkomen wil bieden in Utrecht. Daartoe ontwikkelt, beheert en verhuurt de stichting vastgoed, vaak in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht. In de gemeente Utrecht is er schaarste wat betreft gemeentelijk vastgoed dat voor broedplaatsen kan worden ingezet. Om die reden is het de bedoeling om op zoek te gaan naar alternatieven voor gemeentelijke huisvesting van kunstenaarsinitiatieven. Daarnaast is er recent een besluit genomen voor het opzetten van een zogenaamd borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen. Dit idee is in samenwerking en op initiatief van de Triodosbank tot stand gekomen. Het is voor culturele broedplaatsen vaak lastig een lening te krijgen doordat de panden niet altijd eigendom van de ondernemers zijn. Met het borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen wordt het voor culturele ondernemers in Utrecht eenvoudiger om een broedplaats te starten.

Het borgstellingsfonds is een samenwerking tussen Triodos Bank, Triodos Cultuurfonds en de gemeente Utrecht om bij te dragen aan de realisatie en verbetering van creatieve broedplaatsen. Dit draagt bij aan de werkgelegenheid en productieruimte voor creatieve ondernemingen in de stad en stimuleert en bevordert het cultureel ondernemerschap.

Zo werkt het borgstellingsfonds

Het borgstellingsfonds is bedoeld voor creatieve broedplaatsorganisaties in een (tijdelijk) pand in Utrecht waarvoor een investering nodig is. Het kan gaan om het opzetten van een broedplaats in een pand of om de bedrijfsinventaris. De investering is terug te verdienen uit de exploitatie van de broedplaats. Hierdoor kan de broedplaats in aanmerking komen voor een lening bij de bank.

ARNHEM

Stichting Atelierbeheer SLAK beheert en verhuurt werk- en woonruimten voor kunstenaars en culturele organisaties in de Provincie Gelderland. SLAK wordt structureel ondersteund door de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn. Naast samenwerking met deze gemeenten werkt SLAK ook vaak samen met corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en projectontwikkelaars. Ook werkt SLAK sinds enige tijd samen met de Triodosbank. De helft van de panden die SLAK beheert, betreft tijdelijk vastgoed dat in bruikleen wordt gegeven aan kunstenaars en creatieve ondernemers. Tendens is dat steeds meer panden een permanente status krijgen. SLAK hanteert bij zowel ateliers als broedplaatsen geen onderscheid tussen kunstenaars en creatieve ondernemers. Enkele jaren geleden ondervond SLAK problemen bij het vinden van huisvesting voor kunstenaars vanwege een negatief imago van deze doelgroep. Er is toen veel energie in gestopt om dit te veranderen, onder andere door controle uit te oefenen op het gebruik door kunstenaars en een aantal basisbeheerstaken beter te regelen.

ENSCHEDÉ

Enschede heeft geen separaat beleidsplan voor ateliers en broedplaatsen maar kent een subsidieregeling voor huisvesting en activiteiten van kunstenaars en kunstenaarsinitiatieven. De aanpak is daarnaast om vooral te kijken naar kansen die zich voordoen op de markt voor leegstaande panden en het faciliteren van initiatieven van kunstenaars en creatieve ondernemers. Het vastgoedbedrijf van de gemeente Enschede is eigenaar van een aantal atelierpanden en verhuurt deze rechtstreeks aan atelierstichtingen. Recent is er bij wijze van experiment voor gekozen om een atelierpand tegen boekwaarde in eigendom over te dragen aan een kunstenaarsstichting. Dit om de eigenverantwoordelijkheid van gebruikersorganisaties te vergroten en de lasten bij de gemeente te beperken.

De gemeente Enschede vindt doorstroming in atelierpanden belangrijk zodat jonge net afgestudeerde kunstenaars de gelegenheid krijgen om in te stromen. In dat kader worden afspraken gemaakt met gebruikersorganisaties over een zeker evenwicht tussen de vaste en flexibele capaciteit in de atelierpanden. Naast ruimte voor nieuwe instroom wordt een zekere continuïteit belangrijk gevonden met het oog op een goed dagelijks beheer van de panden.

Bijlage III De definitie van een broedplaats

In deze nota maken we onderscheid tussen vrijplaatsen, atelierruimten, bedrijfsverzamelgebouwen, culturele-, creatieve- en ketenbroedplaatsen.

Het verschil tussen deze broedplaatsen kan worden uitgelegd vanuit de gebruikers. Daarbij komt het begrip “broedplaatsgroep” om de hoek. Dit begrip is moeilijk in een alomvattende definitie te gieten. De samenstelling van een broedplaatsgroep loopt namelijk sterk uiteen. Zo kan een dergelijke groep bestaan uit enkel individuele kunstenaars, maar ook uit een combinatie van individuele kunstenaars met ambachtslieden, maatschappelijke/sociale ondernemers, commerciële creatieve bedrijven, ‘gewone’ dienstverleners en/of horeca.

Een broedplaats kan tevens worden gedefinieerd vanuit het doel dat het collectief formuleert en nastreeft. Ook dat verschilt sterk. Het doel combineert namelijk belangen als de simpele huisvesting, economische stimulering, gebiedsontwikkeling en maatschappelijke taken.

Hierbij een kort inventariserend overzicht:

3.4.1 De vrijplaats

Vrijplaatsen zijn gekraakte panden die zowel ruimte bieden aan woonfuncties als aan diverse creatieve functies. Ongehinderd door regelgeving en niet tot nauwelijks afhankelijk van subsidies, worden hier naar eigen inzicht initiatieven en niet-commerciële activiteiten ontwikkeld. Zelfwerkzaamheid, functiemenging, zelfbeheer en maatschappelijke betrokkenheid staan centraal. Het Landbouwbelang aan het Bassin is zo’n locatie.

3.4.2 Atelierruimte

Sinds 15 jaar biedt de gemeente Maastricht atelierruimte aan. In het begin als werk- en huisvesting voor beeldende kunstenaars. Nu richt het beleid zich op voldoende betaalbare werkruimte (ateliers) voor kunstenaars uit alle disciplines. De gemeente Maastricht verleent subsidies, de uitvoering ligt bij de stichting Samenwerkende Ateliers Maastricht (SAM). Voorbeelden van locaties zijn de voormalige L1 studio en de SAM Decorfabriek.

3.4.3 De culturele broedplaats

Onder een culturele broedplaats verstaan we een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, voor een samenwerkende groep overwegend culturele ondernemers en kunstenaarsgroepen, waar zij onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat hun werk kunnen produceren en presenteren, niet primair gericht op commercieel succes. Een voorbeeld is AINSI.

3.4.4 De creatieve broedplaats

In de definitie van de gemeente Amsterdam (2002): “Een broedplaats is een informeel woon- en werkverband van cultuurproducenten, ambachtelijke producenten, dienstverleners en technici. Door de levensstijl, productiewijze en visie die ten grondslag ligt aan een broedplaats, vormen de panden een belangrijk ‘statement’ binnen de bestaande stad”.

De gemeente Nijmegen hanteert zeven karakteristieken waar een creatieve broedplaats aan moet voldoen. Een broedplaats moet publieksgerichte activiteiten organiseren en een combinatie van artistieke en commerciële bedrijvigheid kennen. Ook worden een mix van creatieve disciplines en doorstroming van de huurders als voorwaarde gesteld. Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen, moet een broedplaats volgens de gemeente Nijmegen over minimaal 1.000 m² beschikken.

Een goed voorbeeld is Caracola en Het Werkgebouw (Luik: Comptoir Resources Creative, Heerlen: Carbon6, Aachen: Design Metropole, Genk: C-Mine, Eupen: Schlachthof).

3.4.5 De keten broedplaats

In de cultuurnota wordt het thema van de culturele carrières geschetst. Ook de creatieve nota gaat uit van doorlopende leer- en werklijnen. Doelstelling hiervan is afgestudeerden in het algemeen en talenten in het bijzonder vast te houden voor de stad. Op fysiek vlak gebeurt dat door het aanbieden van goede woon- en werkomgevingen na de datum van afstuderen.

Een ketenbroedplaats is huisvesting die als logische overgang van studie naar werk dient. En de verdere ontwikkeling naar zelfstandig professional mogelijk maakt.

3.4.6 Het bedrijfsverzamelgebouw

Het bedrijfsverzamelgebouw (BVG) is een combinatie van werkplaatsen voor verschillende bedrijven binnen één gebouw. Dat kan in de vorm van flexplekken. Kenmerkend verschil met een creatieve broedplaats is dat er minder sprake is van een collectief en sturing op het geheel. Een BVG is in principe individueel georganiseerd. Voorbeelden zijn Malberg, De Brandweer en de st. Maartenslaan. Bij beiden is de gemeente Maastricht eigenaar en iPal de beheerder (hubs/bedrijfsverzamelgebouwen; Campus Annadaal, Werkplaats, CWM, IPAL, Withuishof, Alex51).

Bijlage IV Woordenlijst

Creatieve industrie: Bedrijfstak die producten en diensten voortbrengt die de koper betekenis en ervaring meegeven. Er zijn drie hoofddomeinen, te weten podium- en beeldende kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening (Dijksterhuis, 2008; Rutten e.a., 2004).

Creatieve broedplaats: Een creatieve broedplaats is een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, voor een samenwerkende groep van hoofdzakelijk creatieve ondernemers en daarnaast maatschappelijke organisaties en exploitanten van publieke voorzieningen, waar zij onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat hun werk kunnen produceren en presenteren, niet primair gericht op commercieel succes.

Stedelijke waarde: De stedelijke waarde van de creatieve industrie is het totaal van sociaal, economisch en cultureel kapitaal van het creatieve industrie-object en leidt tot een sociale, economische en culturele impact ofwel, tot een ruimtelijke impact.

Ruimtelijke impact: De ruimtelijke impact van creatieve broedplaatsen is het proces waarbij de inzet van creatieve broedplaatsen van invloed is op de revitalisering van achtergebleven, soms zelfs 'overbodige' delen van de stad.

Sociale impact: De sociale impact van creatieve broedplaatsen is de verandering in de wijze waarop mensen (niet de broedplaatsgebruikers) leven, werken, spelen, met elkaar omgaan, samenwerken en deel uitmaken van de maatschappij.

Economische impact: De economische impact van creatieve broedplaatsen op de wijk en/of stad is het effect op de werkgelegenheid van de stad, de aantrekkelijkheid van de stad voor de vestiging van nieuwe bedrijven, de waardeontwikkeling van vastgoed in de wijk en product-innovatie.

Culturele impact: De culturele impact van creatieve broedplaatsen is het effect op culturele productiemogelijkheden, cultuurproducenten en cultuur.

Gentrification: Gentrification is het proces waarbij inwoners uit een hogere sociale klasse een buurt gaan bewonen en verbeteringen aan het vastgoed aanbrengen waardoor huur- en vastgoedprijzen stijgen en de oorspronkelijke bewoners uit een lagere sociale klasse uit de buurt verdreven worden (Zukin, 1980).

Concept: Een concept is een consistente toepassing van een generiek vastgoedproduct op een specifieke locatie waarin rekening is gehouden met relevante trends en ontwikkelingen plus de belangen van de betrokken partijen.

Conceptontwikkeling: Conceptontwikkeling is de zoektocht naar de ideale toepassing van een generiek vastgoedproduct op een specifieke locatie waarin rekening is gehouden met relevante trends en ontwikkelingen plus de belangen van de betrokken partijen.

MAMDT: Maastricht Academy of Media Design and Technology is een onderdeel van de hbo opleiding Zuyd.

MAFAD: Maastricht Academy of Fashion and Design is een onderdeel van de hbo opleiding Zuyd.

ⁱ ZZP-ers en de stad, Nicis, 2011

ⁱⁱ Micro-Onderzoek

ⁱⁱⁱ Uit de twee studies “Brain drain, brain gain” en “GIDS: Geslaagd In De Stad”, weten we dat met name de HBO studenten zich op de regio concentreren en dat WO studenten zich tot de aantrekkingskracht van de 4 grote steden en grote internationale bedrijven verhouden. Het grote internationale deel van de studenten gaat overwegend “naar huis terug”.

^w Volgens De Jong (FanU, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010)

^{vivi} zo stellen Straaten & Maverick (2008)

^{vii} Leegstandsbeheer wordt op dit moment uitgevoerd door Maximus (Boschstraat 60, Peter Gielenstraat 38), VVB Wonen (Herbenusstraat 39, Anjelierenstraat 40, Aureliushof 140) en Camelot (Ambyerstraat-Zuid 88, Cortenstraat4 Bogaardenstraat 35A, Capucijnengang 10 en Heugemer pastoorstraat 12) en AdHoc (Francois de Vijestraat 4,6, 9, Cannerweg 12, 2, 4a,4b, 6a, 6b Judeaweg 110, Sint Gerardusweg 39, President Rooseveltlaan 219,221,223, Grote Gracht 85, Pastoor Moormanstraat 96, vrijthof 25, Tongerseweg 135 Bourgneststraat 36 Kruisdonk 49, Hoogfrankrijk 27, Keizer Karelplein 19 Spoorweglaan 9.

^{viii} volgens Bureau Broedplaatsen (A. Claes, persoonlijke communicatie, 23 mei 2010)

^{ix} Bureau Broedplaatsen (A.Claes, persoonlijke communicatie, 23 mei 2010)