

*' geen cultuur zonder  
subcultuur'*

*plan van aanpak Broedplaats*

*' ' vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 juni  
2000' '*



## Inhoudsopgave:

1. Inleiding en samenvatting.....	1
2. Doelstelling /doel groepen.....	3
3. Huidige behoefte.....	5
4. Ruimtelijke mogelijkheden.....	6
5. Toewijzing en doorstroming.....	10
6. Financiële kengetallen / benodigde dekking.....	13
7. Communicatie.....	16
8. Projectorganisatie.....	17

## Bijlagen:

bijlage 1: samenvatting behoefte-onderzoek

bijlage II: basisuitgangspunten ver-/nieuwbouw a teliers en (woon-)werkpaden

bijlage III: Gemeenteblad nummer 399

foto's: Patricia de Ruyter

*Broedplaatsen van creativiteit bieden al decennia lang ruimte aan activiteiten op het gebied van beeldende kunst, bouwkunst, podiumkunst, vormgeving, film en alle andere denkbare disciplines. Ook vormen zij dikwijls een aanvulling op het voorzienig-niveau in de buurt. Een belangrijk stedelijk economisch element wordt gevormd door de – rondom deze disciplines aanwezige – conglomeraten van samenhangende en veelal samenwerkende kleinschalige innovatieve bedrijvigheid.*

*(Nota Een complete stad swijgt; juni 1999; ROIB/SWD)*

## 1. Inleiding en samenvatting

Op 17 december 1998 heeft de Gemeenteraad via het amendement-Niamut c.s. het College verzocht om op korte termijn met voorstellen te komen ten aanzien van alternatieve werklocaties, en op grond daarvan tot spoedige uitvoering te komen (Gemeenteblad afd. 1, nr. 881).

De aanleiding voor dit raadsbesluit is dat met de stadsvernieuwing en het als woongebied ontwikkelen van in onbruik geraakte locaties (oostelijk havengebied, IJ-oevers en andere projecten) mogelijkheden verdwijnen voor betaalbare alternatieve werk- en leefvormen. Deze voorzieningen vervullen een functie als werk- en/of broedplaats van creativiteit voor kunstenaars en ambachtelijke en culturele ondernemers. Ook vormen deze voorzieningen vaak een aanvulling op het voorzieningenniveau in de buurt (bijvoorbeeld een eetlokaal, buurtpodium e.d.). De voorzieningen kenmerken zich veelal door grote, hoge ruimtes met een lage huur en bieden daardoor gelegenheid aan die groepen die zich geen plek op de reguliere markt voor bedrijfsruimten kunnen verwerven. De genoemde voorzieningen hebben betekenis voor de stad, ondermeer voor de versterking van de sociale infrastructuur:

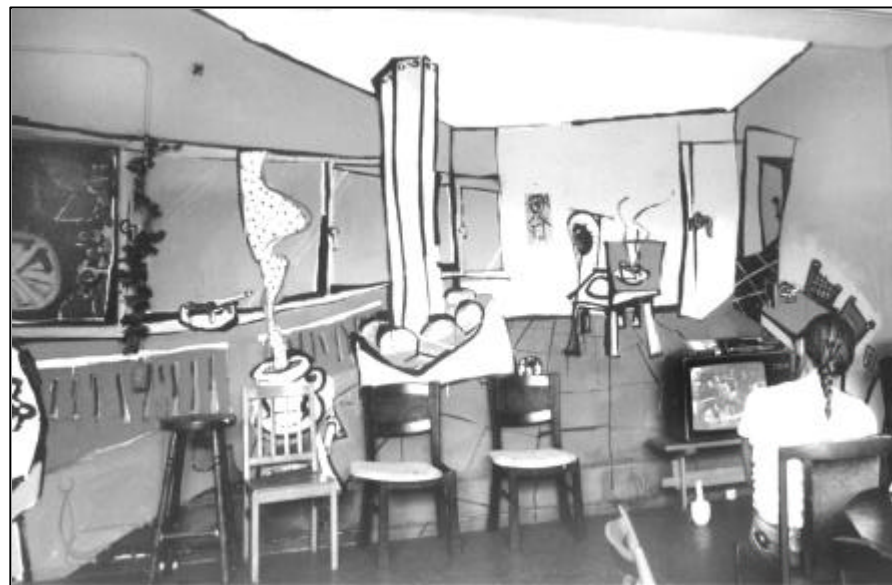
- (woon-)werkpanden en ateliers vergroten de kwaliteit, diversiteit, en imago van een buurt;
- in de voorzieningen wordt cultuur 'geproduceerd', waardoor wordt bijgedragen aan de culturele verrijking van de stad;
- bij de (woon-)werkpanden vindt synergie plaats tussen de verschillende culturele ondernemers onderling en met hun omgeving. Dit wordt versterkt indien de panden ook worden bewoond;
- de leefbaarheid van een buurt wordt verhoogd door het opnemen van buurtfuncties.

Daarnaast versterken de genoemde voorzieningen ook economie en werkgelegenheid in de stad:

- de voorzieningen bieden de culturele ondernemers een kans om een cultureel/ambachtelijk bedrijf te starten en te kunnen continueren;
- de aantrekkelijkheid van de stad wordt verhoogd voor bezoekers en toeristen.

Ter uitvoering van het raadsbesluit is een project gestart, te weten: het project Broedplaats (omdat het project het creëren van 'broedplaatsen' van creativiteit beoogt). De

voor het project opgerichte projectgroep is in mei 1999 direct gestart met het inventariseren, ondersteunen en/of initiëren van de ontwikkeling van alternatieve werklocaties om op zo kort mogelijk termijn tot uitvoering over te kunnen gaan. Parallel hieraan is het voorliggende plan van aanpak opgesteld.



Het primaire doel van het project is om zorg te dragen voor het realiseren van kwalitatieve infrastructuur voor (overwegend) niet commerciële, culturele ondernemers (zie hoofdstuk 2). Hierbij worden twee doelgroepen onderscheiden:

- a. de individueel werkende kunstenaars;
- b. de samenwerkende culturele ondernemers in (woon-)werkpanden.

De aanpak van het project is zoveel mogelijk productiegericht.

Gezien de bevindingen van de Stichting voor Economisch Onderzoek (SEO) gaat de projectgroep Broedplaats uit van een behoefte aan ateliers en (woon-)werkpanden voor in totaal minimaal 2000 kunstenaars en andere culturele ondernemers, bestaande uit 1350 beeldend kunstenaars en enkele honderden culturele ondernemers in (woon-)werkpanden (hoofdstuk 3 en bijlage I).

Op basis van een inventarisatie van de ruimtelijke mogelijkheden in de stad lijkt (onder meer afhankelijk van de financiële mogelijkheden), ruimtelijk gezien, op de korte en middellange termijn de ontwikkeling van ongeveer 1400 tot 2000 ateliers of werkplekken mogelijk. De inschatting betreft zowel permanente als tijdelijke voorzieningen (hoofdstuk 4).

Voor een veertiental projecten is reeds in beginsel overeenstemming bereikt met de betrokken partijen over realisatie op korte termijn. Het gaat hierbij om in totaal ongeveer 9000 m<sup>2</sup> ateliers voor 150 individuele kunstenaars en ongeveer 36000 m<sup>2</sup> (woon-)werkpanden voor groepen culturele ondernemers.

Gezien de verwachtingen concludeert de projectgroep Broedplaats dat het aan het eind van dit jaar mogelijk is om alle uit hun huisvesting ontruimde groepen kunstenaars te herhuisvesten of een alternatieve werklocatie aan te bieden.

Voor een rechtvaardige toewijzing van in het kader van het project Broedplaats vrijkomende ateliers wordt vooral nog de toewijzing via de Stichting Woon-/Werk-ruimten voor Kunstenaars (SWWK) aangehouden.

Daar de criteria voor de toewijzing van (woon-)werkpanden aan groepen culturele ondernemers nog niet zijn opgesteld, is voor de ontwikkeling hiervan een werkgroep in het leven geroepen. Tevens wordt deze werkgroep in voorkomende gevallen gevraagd om de projectgroep Broedplaats van advies te dienen over de vraag, of een bepaald collectief aan het profiel van de doelgroep voldoet (zie hoofdstuk 5).



De gemeentelijke financiële inspanning die een productie van 1400 tot 2000 ateliers/-werkplekken met zich meebrengt, is thans slechts zeer globaal te bepalen. Vooral nog wordt uitgegaan van een onrendabele investering van ongeveer 90 miljoen gulden (inclusief apparaatskosten), zodat de huren tot een niveau tussen de f 60 en

f 100 per m<sup>2</sup> per jaar kunnen worden gedrukt (hoofdstuk 6).

Hierbij wordt opgemerkt dat een productie met een dergelijk budget haalbaar is, mits voldoende goedkope meters kunnen worden gerealiseerd en mits de marktontwikkelingen dit mogelijk maken. Bij een kleiner budget zal de doelstelling moeten worden bijgesteld en moet het productietempo omlaag of wordt de opgave moeilijker c.q. minder haalbaar. Of de genoemde productie haalbaar is, kan daarom niet met zekerheid op voorhand worden bepaald.

Wat de communicatie over het project betreft (hoofdstuk 7), wordt dit jaar prioriteit gelgd bij het verwerven van draagvlak en bekendheid bij de aanbieders van voorzieningen. In mindere mate worden dit jaar de kunstenaars en culturele ondernemers benaderd, en dan met name via het Werkgebouwenfonds. In 2001 zal het accent in de voorlichting verschuiven naar de laatstgenoemde doelgroep.

Sinds mei 1999 is er een projectorganisatie, bestaande uit een ambtelijke projectgroep Broedplaats en een klankbordgroep waarin deskundigen uit het veld zijn vertegenwoordigd (hoofdstuk 8).

Met de stadsdelen en andere betrokken partijen wordt in voorkomende gevallen per pand/locatie overleg gepleegd. In zijn algemeenheid wordt de werkwijze gehanteerd dat de ondersteunende of trekkende rol van de projectgroep Broedplaats bij een project (pand of locatie) wordt beëindigd op het moment dat het haalbaarheidsonderzoek is verricht en de besluitvorming door de centrale stad en het betrokken stadsdeel hiërover heeft plaatsgevonden.

## 2. Doelstelling /doelgroepen

Op basis van de besluitvorming in de Gemeenteraad op 17 december 1998 en de eerste bevindingen heeft de projectgroep Broedplaats de volgende doelstelling voor het project geformuleerd:

*Zorgdragen voor het realiseren van kleinschalige infrastructuur voor (overwegend) niet commerciële, culturele ondernemers - waaronder met name (semi-) professionele kunstenaars - en het scheppen van voorwaarden voor een duurzame instandhouding van dergelijke infrastructuur in de stad.*

Meer concreet houdt deze doelstelling het volgende in:

- zorgdragen voor de realisering van (woon-)werkpanden voor een samenwerkende groep, bestaande uit (semi)professionele kunstenaars, culturele ondernemers en kleine (ambachtelijke) bedrijven, in eerste instantie ter vervanging van de bedreigde of reeds verdwenen voorzieningen,
- zorgdragen voor de realisering van ateliers voor (semi)professionele, individuele kunstenaars, en oefenruimtes voor (semi)professionele popmuzici, theater- en dansgezelschappen;
- creëren van voorwaarden voor een duurzame instandhouding van kleinschalige culturele infrastructuur in Amsterdam.

Het projectresultaat is thans nog niet eenduidig. Het project kan als geslaagd worden beschouwd als aan de volgende twee voorwaarden wordt voldaan:

- er in de komende vier tot zes jaar een aantal ateliers en (woon-)werkpanden wordt gerealiseerd, dat in substantiële mate bijdraagt aan de geconstateerde behoefte. Hiervoor is het noodzakelijk dat reeds op korte termijn per project verplichtingen met de diverse betrokken partijen worden aangegaan, om de productie op termijn veilig te stellen;
- er in 2001 er een beknopt aantal regelingen is, dat het mogelijk maakt dat ook na de eerste inhaalslag een continue stroom van voorzieningen wordt gerealiseerd. Hiervoor moet worden gedacht aan een minimaal aantal zaken op het gebied van subsidies, toewijzingsbeloofde, doorstroming e.d. Tevens wordt gedacht aan het oprichten van een atelierstichting.

Na het vol doen aan deze twee voorwaarden kan de projectgroep Broedplaats zich opheffen.

### Doelgroepen

Er kunnen twee grote doelgroepen voor de ateliers en (woon-)werkpanden worden onderscheiden:

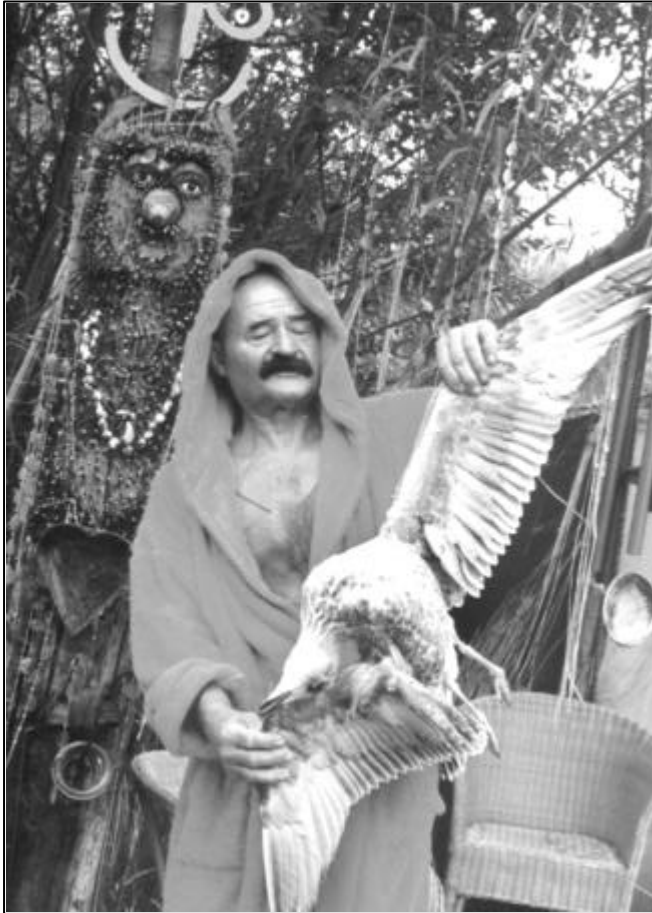
1. individuele beeldende en uitvoerende (semi)professionele kunstenaars, gericht op het produceren van kunst;
2. groepen van overwegend culturele ondernemers (waaronder kunstenaars, ambachtelijke bedrijfjes, dienstverleners en technici), gericht op het samenleven en werken om tot synergie en kruisbestuiving te kunnen komen, deel uitmakend van een subcultuur, met een eigen economie, niet direct gericht op commerciële succes.

Niet tot de doelgroep behoren degenen die een ruimte op de reguliere markt kunnen verwerven, of degenen die reeds een geschikte en onbedreigde (dus legale) werkruimte gebruiken.

Individuele ambachtelijke of startende bedrijfjes behoren niet tot de doelgroep, tenzij deze deel uitmaken van een groep in een (woon-)werkpand. Over de ontwikkeling van voorzieningen voor deze ondernemers vindt afstemming plaats met de dienst Economische Zaken Amsterdam.

De doelstelling en de doelgroepen definitie houden in dat het project zich niet beperkt tot het creëren van ruimtes voor startende cultuurproducenten, omdat het — helaas — voor het overgrote deel van de ervaren kunstenaars eveneens moeilijk is om een betaalbare ruimte op de reguliere markt te verwerven. Uit onderzoek naar de inkomenssituatie onder leden van de doelgroep blijkt dat de meeste kunstenaars ook na vele jaren 'ondernemersschap' over een ruimte met een bijzonder lage huur moeten beschikken om het kunstenaarschap te kunnen vervolgen (zie eveneens hoofdstuk 5 en bijlage I).

Een zo scherp mogelijke definitie van de doelgroepen is noodzakelijk, omdat op basis hiervan een toewijzingsbelofte kan worden ontwikkeld. Het is immers van groot belang dat ondubbelzinnig komt vast te staan wie voor de (goedkope) voorzieningen in aanmerking komen, welke volgorde bij toewijzing wordt gehanteerd en hoe de ruimtes na oplevering beschikbaar blijven voor de doelgroep.



### 3. Huidige behoefte en voorraad

De Stichting voor Economisch Onderzoek van de UvA (SEO) heeft in opdracht van de projectgroep Broedplaats een globaal onderzoek verricht naar de huidige behoefte aan ateliers en (woon-)werkplaatsen.

De SEO komt in haar onderzoeksrapport tot de conclusie dat er geen exacte gegevens voorhanden zijn over het huidige aantal kunstenaars en de behoefte in Amsterdam. Op basis van de door de SEO aangehaalde FNV-Kiemenquête wordt het huidige aantal Amsterdamse kunstenaars geschat op 4000 à 5000, waarvan 3000 beeldend kunstenaars. Het Werkgebouwingilde schat het aantal gebruikers van (woon-)werkplaatsen op 1200 mensen.

Een belangrijk gegeven is de jaarlijkse uitstroom van ongeveer 650 afgestudeerden uit het Amsterdamse kunstonderwijs. Zeer veel niet-afgestudeerden melden zich volgens het Werkgebouwingilde aan om een plek. Zowel de FNV-Kiem als het Gilde geven aan dat er een tendens is dat mensen - als gevolg van een onvoldoende aanbod en tegen hun uitdrukkelijke wens - Amsterdam (driegen)te verlaten.

De SEO concludeert dan ook dat er op dit moment een tekort is aan ateliers, atelierwoningen, oefenruimtes en ruimte in (woon-)werkplaatsen. De SEO schat, op basis van enquêtes van FNV-Kiem en van de beeldend kunstenaars, dat ongeveer 1350 Amsterdamse beeldend kunstenaars op zoek zijn naar een (ander) atelier. Daarnaast is er behoefte aan een aantal oefenruimtes voor popgroepen. Over de behoefte aan (woon-)werkplaatsen durft de SEO geen uitspraak te doen.

*Gezien deze bevindingen gaat de projectgroep Broedplaats uit van een behoefte aan ateliers en (woon-)werkplekken voor in totaal minimaal 2000 kunstenaars en andere culturele ondernemers, bestaande uit 1350 beeldend kunstenaars en enkele honderden culturele ondernemers in (woon-)werkplaatsen.*

Overigens is het van belang dat in de komende jaren de actuele behoefte regelmatig tegen het licht wordt gehouden, in relatie tot het wenselijke productietempo. Bouwen voor de leegstand of voor andere bestemmingen dan ateliers/oefenruimtes/ (woon-)werkplaatsen moet worden voorkomen.

Indien nodig, wordt nader onderzoek verricht naar de behoefte in specifieke delen van de stad (lees hiervoor ook blz. 8).



#### Huidige voorraad

Uit het onderzoek van de SEO kwam naar voren dat de huidige voorraad van ateliers en (woon-)werkplaatsen in Amsterdam niet bekend is.

Van de 1650 beeldend kunstenaars die geen behoefte hebben aan een atelierwoning, is onbekend welke de beschikking hebben over een geschikte ruimte die als een atelier kan worden bestempeld.

Uit een uitdraai van het Basisbestand Woonruimte Verdeling komt naar voren dat in dat bestand ongeveer 500 ateliers als zodanig staan geregistreerd. Bij de SWWKS staan ongeveer 1000 eenheden als atelier(woning) geregistreerd. Het is onbekend welk deel hiervan inmiddels anders gebruikt wordt.

Bekeken zal worden, of er nog andere bestanden (Basisadministratie Vastgoed Amsterdam) en methodes gevonden kunnen worden om op een eenvoudige wijze de bestaande voorraad in beeld te krijgen.



## 4. Ruimtelijke mogelijkheden

De aanpak van het project is zoveel mogelijk productieverricht:

- er is een lijst met panden en locaties opgesteld, die in 2000 in productie kunnen worden genomen;
- er is een werkwijze ontworpen om de suggesties van stadsdelen, districten, corporaties, particulieren e.a. op een snelle en efficiënte manier op haalbaarheid te toetsen;
- er zijn gesprekken gaande met degenen die bezig zijn met de herstructurering van de westelijke tuinsteden, Zuidoost en stadsdeel Amsterdam-Noord, alsook met het projectbureau IJburg, met het doel dat de ontwikkeling van voorzieningen voor individuele kunstenaars en groepen culturele ondernemers een plaats krijgt in de (vernieuwing)programma's.



## Productielijst korte termijn

Het op de volgende pagina weergegeven schema geeft een overzicht van de projecten die op korte termijn (dit jaar en in 2001) kunnen worden gerealiseerd en waarover bij de betrokken partijen in beginsel overeenstemming is om tot (her)ontwikkeling over te gaan. Deze projecten lijken thans haalbaar. De eerste haalbaarheid is op basis van een aantal aspecten getoetst:

- beschikbaarheid (nog geen andere functie toegewezen; medewerking van de eigenaar);
- (ambtelijke) bereidheid van het stadsdeel (of projectgroep of dienst) om ateliers of een (woon-)werkpand te realiseren;
- indicatieve van de technische en financiële haalbaarheid;
- bij voorkeur panden/locaties die geschikt zijn voor permanent gebruik; locaties voor tijdelijk gebruik zijn overigens niet uitgesloten.

stadsdeel / projectgroep	projectnaam	grootte	oplevering in de periode 2000 - 2001
Binnenstad	Plantage Doklaan 8-12	2.900 m (woon-)werkpand - voor circa 30 gebruikers	oplevering 2001 - permanent
Binnenstad	Paardenwei bij H' Lemmerpoort	900 m ateliers - voor 15-20 kunstenaars	oplevering 2001 - voor 10 jaar
Binnenstad	Onder de bogen	300 m ateliers - voor circa 5 gebruikers	oplevering 2000 - permanent
Noord	Vervakohal	30.000 m werkpand - voor circa 300 gebruikers	oplevering 2000 - voor minimaal 5 jaar
Oud West	Filmacademie Overtoom 301	2700 m (woon-)werkpand - voor circa 25 gebruikers	oplevering 2000 - voor 5 jaar
Oud West	Swammerdaminstuut	1.500 m ateliers - voor circa 20 gebruikers	oplevering 2000 - voor 1 tot 3 jaar
Westerpark	Buyskade	325 m ateliers - voor 5 gebruikers	oplevering 2001 - permanent
Westerpark	Spaarndammerstraat	360 m ateliers - voor circa 8 gebruikers	oplevering 2000 - permanent
Oost/Watergraafsmeer	Pol derweg 102	2.000 m ateliers - voor circa 40 gebruikers	oplevering 2000 - tijdelijk, vooruitlopend op permanent gebruik
Zuid-oost	Flat Florijn	1.500 m atelierwoningen - voor 27 gebruikers	oplevering 2001 - permanent
Oostelijk Havengebied	Cantinegebouw	1.000 m (woon-)werkpand - voor circa 10 gebruikers	oplevering 2001 - permanent
Westelijk Havengebied	De Heining	1.500 m ateliers - voor circa 30 gebruikers	oplevering 2000 - permanent
IJburg	Zeeburgereiland	1.500 m ateliers - voor circa 20 gebruikers	oplevering 2000 - tot 2005

Uit de geïnventariseerde mogelijkheden blijkt dat in beginsel nu al kan worden vastgesteld dat op korte termijn (2000 en 2001) ongeveer 9000 m ateliers voor 150 kunstenaars en 36.000 m (woon-)werkpanden voor enkele groepen culturele ondernemers kunnen worden gerealiseerd.

Dit schema met mogelijkheden is niet statisch. De feitelijke groslijst met mogelijke projecten is aanzienlijk langer, doch de onzekerheid over de desbetreffende locaties op die

lijst is eveneens groter. Naar verwachting zal een deel van de projecten op deze groslijst in een later stadium eveneens haalbaar blijken.

Overigens constateert de projectgroep Broedplaats, dat in 1999 niet of nauwelijks (tijdelijke) voorzieningen beschikbaar zijn gekomen voor het project. De projectgroep heeft naar deze voorzieningen gezocht voor met name degenen die recentelijk hun werkplaats hebben moeten verlaten (Vriesshuis Amerika, Graansilo, Lloyd-hotel enz.). Door de druk

op de markt en het ruimtegebrek voor tal van andere voorzieningen zijn mogelijk (tijdelijke) ruimtes reeds bestemd en toegewezen, of ongeschikt.

Gezien de verwachtingen concludeert de projectgroep dat het aan het eind van dit jaar wel mogelijk is om alle ontruimde groepen kunstenaars te herhuisvesten of een alternatieve werklocatie aan te bieden.

## Productielijst lange termijn

Om de productie op de middellange en lange termijn veilig te stellen, is het wenselijk om de realisatie van ateliers en (woon-)werkpanden in de vernieuwings- of ontwikkelingsprogramma's op te nemen. Dit biedt voordelen; er wordt voldaan aan een grote behoefte bij de doelgroep (deels uit de vernieuwde gebieden zelf) en kan bijdragen aan de kwaliteit van de vernieuwing, de leefbaarheid en het imago van een wijk of buurt.

Aan de hiernavolgende gebieden wordt gedacht.

### Westelijke tuinsteden en Zuidoost

In eerste instantie zal nader inzicht moeten worden verschaft in de behoefte aan ateliers en (woon-)werkpanden voorzieningen in deze gebieden, met name bij de bewoners in de gebieden zelf. Bij voldoende behoefte kunnen voor zowel Zuidoost, als de westelijke tuinsteden afspraken worden gemaakt over de programmering.

In Zuidoost worden veel woningprojectmatig vernieuwd. De bestaande voorraad biedt slechts tijdelijke mogelijkheden (de periode van gedeeltelijke leegstand voorafgaand aan compleegwijze vernieuwing is in de regel niet langer dan 1 ½ jaar).

Met Bureau Parkstad worden de ruimtelijke mogelijkheden in het kader van de ontwikkeling van de woonmilieus nader bepaald. De bestaande woningvoorraad in de westelijke tuinsteden lijkt niet of nauwelijks mogelijkheden te bieden voor een gebruik als atelier of (woon-)werkpand. Slechts in incidentele gevallen kan compleegwijze bekeken worden, of enkele bestaande woningen in de westelijke tuinsteden in aanmerking komen.

### Noord

Het stadsdeel Noord staat zeer positief tegenover de ontwikkeling van ateliers en (woon-)werkpanden, als middel om bij te dragen aan de vernieuwing van dit stadsdeel. Met het in beginsel bestemmen van de Vervakohal op het NSM-terrein voor een cultureel initiatief van de werkgroep Kinetisch Noord, heeft het stadsdeel reeds de toon gezet. Met deze ontwikkeling komt 30.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan werkpand/ateliers/oeuvre ruimtes beschikbaar.

Met het stadsdeel zal worden overlegd, of het mogelijk is om programmatische afspraken te maken over andere projecten in Noord.

### IJburg

Indien de ontwikkeling van ateliers en (woon-)werkpanden strategisch wordt ingezet, kunnen deze 'kleur' geven aan de ontwikkeling van IJburg.

Per eiland worden specifieke programmatische afspraken gemaakt. Vooral snog wordt in eerste instantie gedacht aan het Zeeburgereiland, het Haveneiland (de 'solids'), en het Steigereiland ((woon-)werkpand in eigen opdracht).

In dit kader is het wenselijk om in (her)ontwikkelingsgebieden waar een bedrijfsbestemming gewenst is, een differentiatie aan te brengen tussen ruimtes met een marktconforme en een lagere huur. Op deze wijze kunnen ruimtes worden gerealiseerd die geschikt zijn voor starters, kunstenaars en andere culturele ondernemers, zonder dat hiervoor direct een financiële gemeentelijke bijdrage nodig is. Hierbij dient dan wel in een vroegtijdig stadium aan de desbetreffende marktpartij of corporatie te worden opgedragen welk percentage goedkope ruimtes moet worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar het principe dat hiervoor in de woningbouw al sinds jaar en dag bestaat, te weten: de 30/70-verhouding.

## Conclusie

*Op basis van deze inventarisaties lijkt ruimtelijk gezien (dus afgezien van de financiële haalbaarheid) op de korte en middel lange termijn, de ontwikkeling van ongeveer 1400 tot 2000 ateliers en werkplekken mogelijk. De inschatting betreft het totaal van permanente en tijdelijke voorzieningen.*

Een dergelijk tempo komt op een behoorlijke wijze tegemoet aan de thans globaal geïnventariëerde behoefte. De inschatting van de mogelijkheden is echter globaal, omdat de daadwerkelijke realisering van de aangegeven hoeveelheid voorzieningen wordt beïnvloed door diverse factoren:

- de mogelijkheid om snel tot aankoop van kansrijke panden over te gaan, indien deze op de markt worden aangeboden. Er is een grote vraag naar ruimte voor tal van (al dan niet maatschappelijke) voorzieningen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect, waardoor het tegen redelijke prijzen verwerven van panden steeds moeilijker wordt. Het is voor het project van groot belang dat de huidige schaarse mogelijkheden met beide handen worden aangegrepen;
- de belangenafweging die in een stadsdeel wordt gemaakt over de nieuwe bestemming van een geschikt (gemeentelijk) pand. Er is eveneens grote behoefte aan onderwijsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, economische bedrijvigheid en woningbouw.

In relatie hiertoe brengt de geldende prioriteitsvolgorde bij het bestemmen van leeggekomen schoolgebouwen met zich mee dat dit soort gebouwen veelal een andere dan een culturele invulling krijgen; de geldende prioriteitsvolgorde is:

1. onderwijsinvulling;
2. maatschappelijke bestemming;
3. andere bestemming.

Een bestemming met ateliers valt onder de laatstgenoemde categorie en krijgt in de huidige situatie geen prioriteit. In reactie hierop heeft de projectgroep Broedplaats aan de voorde prioriteitsvolgorde verantwoordelijke gemeentelijke Werkgroep Invulling Vastgoed Onderwijs (WIVVO) voorgelgd om de prioriteitsbepaling te wijzigen, zodat een invulling met ateliers e.d. onder de tweede categorie valt;

- de mate waarin de voorzieningen in vernieuwingsprogramma's worden verwerkt;
- de financiële consequenties en haalbaarheid van zowel de projecten afzonderlijk, als het gehele project Broedplaats (zie ook Hoofdstuk 6).

*Of de genoemde productie haalbaar is, kan (gezien deze factoren), niet met zekerheid op voorhand worden bepaald.*

## 5. Toewijzing en doorstroming

### Ateliers

De huidige culturele voorzieningen worden op een veelheid van manieren beheerd en geëxploiteerd.

De exploitatie en het beheer van individuele ateliers zijn voor een groot deel verspreid over diverse instanties als particuliere eigenaren, corporaties en stichtingen. Thans adverteert in veel gevallen de Stichting Woon-Werkruimten voor Kunstenaars (SWWK) over toewijzing van deze ruimtes aan de hiervoor in aanmerking komende kunstenaars. Het stichtingsbestuur bestaat uit zes leden, waarbij er twee worden aangewezen door de gemeente Amsterdam, en de overige leden door de Amsterdamse federatie van Woningcorporaties, de Beroepsvereniging van Beeldende Kunstenaars, de Kunstbond FNV en de Koninklijke Nederlandse Toonkunstenaarsvereniging.

Om in aanmerking te komen voor een atelier(woning) moet de kunstenaar voldoen aan minimaal één van de onderstaande criteria:

- een afgeronde studie aan een kunstopleidingsinstelling;
- een lidmaatschap van een beroepsvereniging van kunstenaars;
- artistieke activiteiten die tot uitdrukking komen in tentoonstellingen, opdrachten, stipendiën, engagementen e.d.

*Voor de toewijzing van in het kader van het project Broedplaats gerealiseerde ateliers voor individuele kunstenaars, wordt vooral nog de toewijzing via de SWWK aangehouden.*

Voor het beheer en de exploitatie van individuele ateliers in Amsterdam is het wellicht wenselijk dit onder te brengen in een op te richten beheersstichting. In de gemeenten Nijmegen en Arnhem zijn hier met de Stichting SLAK positieve ervaringen mee opgedaan. Nagegaan zal worden welke voor- en nadelen een dergelijke constructie voor de Amsterdamse situatie heeft.

### (Woon-)werkpanden.

De huidige wijze waarop de exploitatie en het beheer van bestaande (woon-)werkpanden plaatsvindt varieert nogal. Er doen zich thans verschillende situaties voor:

- eigen beheer en exploitatie; een groep van culturele ondernemers, verenigd in een stichting of vereniging, is eigenaar en beheerder van het pand. De financiering, toewijzing e.d. vindt door deze stichting plaats;
- gedeeld beheer en exploitatie; een externe instantie (bijvoorbeeld corporatie) is eigenaar en beheerder van het casco. Het beheer van de inbouw en de toewijzing vindt door een huurdersstichting/vereniging plaats;
- extern beheer; een externe instantie is eigenaar en beheerder van het pand. De toewijzing vindt door een huurdersvereniging plaats.

Bij al deze varianten komt naar voren dat de groepen grote invloed op de toewijzing uit oefenen, hetgeen zij van groot belang vinden voor de synergie/sociale cohesie en het verantwoordelijkheidsgevoel. De culturele ondernemers geven bovendien aan dat veelal een organisatievorm wordt nagestreefd waarbij de groep zelf de ontwikkeling, exploitatie, beheer en toewijzing ter hand neemt. Op deze wijze kunnen volgens de groepen enerzijds de huren laag worden gehouden en anderzijds de kans op een langdurig succesvol gebruik van het pand zo groot mogelijk. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten.

De criteria voor de toewijzing van (woon-)werkpanden worden momenteel opgesteld door een aparte werkgroep. Deze bestaat uit een vertegenwoordiger van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam, een beleidsmedewerker van de Amsterdamse Kunstraad en twee vertegenwoordigers van het Werkgebouwendig. Deze leden van de werkgroep hebben zitting op persoonlijke titel. Naar verwachting zal medio 2000 een voorstel voor toewijzingscriteria worden gepresenteerd aan de projectgroep.

Bij het ontwikkelen van toewijzingscriteria zal vooraf duidelijkheid moeten bestaan over een nadere omschrijving van (woon-)werkpanden. Als aanzet hiertoe wordt verwezen naar bijlage II.

Vanzelfsprekend kunnen de functies van de te ontwikkelen/legaliseren (woon-)werkpanden niet allemaal hetzelfde zijn. Maatwerk is meestal noodzakelijk.

Tegelijkertijd is het wel mogelijk om in zijn algemeenheid criteria vast te stellen en afspraken te maken die van belang zijn bij het (toekomstig) gebruik. Hierbij wordt gedacht aan:

- het benoemen van enige criteria waaraan groepen en individuen moeten voldoen om gebruik te maken van deze panden (inkomen, genoten opleidingen of aantoonbare vaardigheden);
- de (toekomstige) samenstelling en organisatievorm van (initiatief) groepen;
- het maken van een activiteit-, ontwikkelings- en beheersplan door (initiatief) groepen.



Op basis van dit soort criteria kan een beschikbaar komend pand toegewezen worden aan de groep met het voorstel dat het best aansluit op de wensen en mogelijkheden. Hierbij geldt de volgende volgorde:

1. in eerste instantie zal bij herontwikkeling van een pand dat reeds enige tijd als (woon-)werkpand functioneert, worden nagegaan of de bestaande groep in het verleden terug kan keren of kan blijven (bijvoorbeeld de groep in de Plantage Doelen 8-12);
2. in tweede instantie wordt een pand aangeboden aan een 'Broedplaats'-groep die recentelijk vanwege stedelijke ontwikkelingen een voorziening heeft moeten verlaten of op de nominatie staat om een pand te verlaten (bijvoorbeeld de groep uit de Douaerlaan 8-12);
3. tenslotte worden groepen uitgenodigd om per inschrijving (tender) een plan in te dienen. Vanzelfsprekend kunnen bestaande groepen uit 'bedreigde panden' meedingen en een zekere mate van voorrang krijgen als hun plan past binnen de randvoorwaarden.

De werkgroep zal een nader advies geven over de werkwijze voor de inschrijving/tender, selectie en toewijzing van panden in de nabije toekomst.

### **Toewijzing ateliers versus (woon-)werkpanden.**

Bij de keuze, of een ruimte/pand wordt toegewezen aan een kunstenaar of een groep culturele ondernemers, vindt in zijn algemeenheid de volgende afweging plaats:

- in eerste instantie wordt bekeken voor welke doelgroepen een ruimte geschikt is. Hierbij speelt onder meer de omvang een rol: panden die ruimtes bieden aan minder dan tien personen worden toegewezen aan individuele kunstenaars;
- indien een pand voor beide doelgroepen geschikt en beschikbaar is, wordt prioriteit gelgd bij de toewijzing aan groepen die vanwege stedelijke ontwikkelingen niet meer over een ruimte beschikken;
- door middel van het monitoren van de behoefte zullen in de komende jaren nuanceringen worden aangebracht in de mate waarin ruimtes worden toegewezen aan de twee doelgroepen. Uiteraard is het hierbij van groot belang dat niet voor de leegstand wordt geproduceerd.

Overigens wordt opgemerkt dat de twee doelgroepen (de individuele kunstenaars enerzijds en de groepen culturele ondernemers anderzijds) in de praktische deals overlappen, en een scheiding tussen deze doelgroepen bij toewijzing daarom niet in alle gevallen kan worden gemaakt.

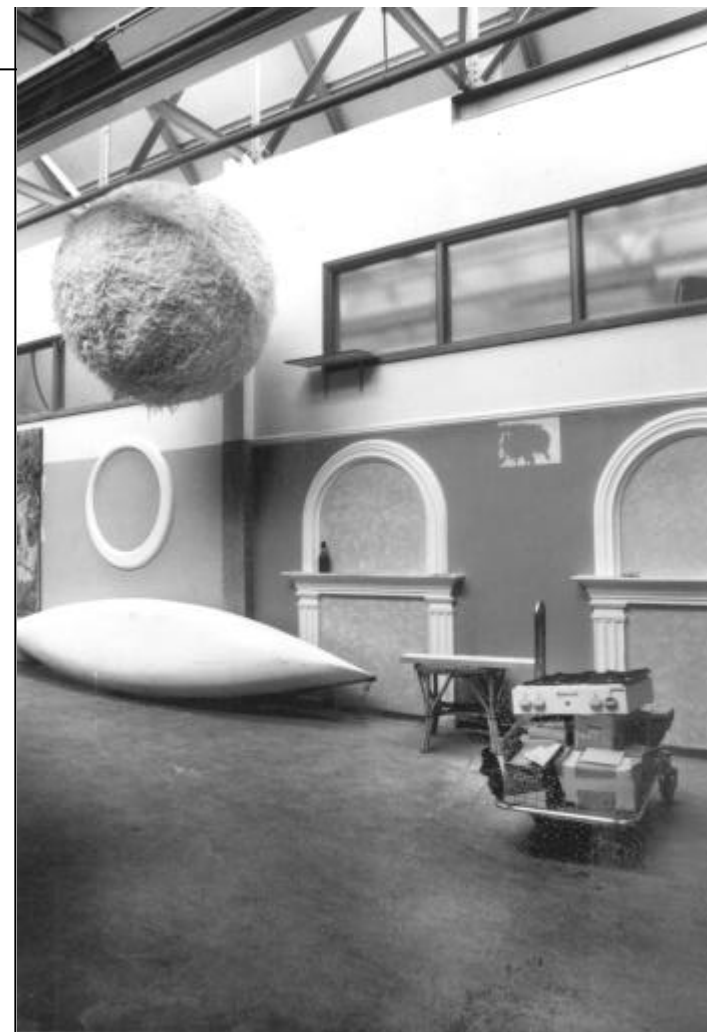
## Doorstroming

Naast een goede toewijzing is het van belang dat de gesubsidieerde ateliers voor individuele kunstenaars, gebruikt blijven worden door kunstenaars die zich geen hun inkomensituatie geen ruimte op de vrije markt kunnen verwerven. Nagegaan zal worden, of door een formulering in de huurovereenkomst de doorstroming van commercieel succesvolle kunstenaars naar een niet gesubsidieerde ruimte kan worden afgedwongen. Tevens zal nagegaan worden op welke wijze het gebruik van de voorziening als atelier voor een tot de doelgroep horende kunstenaar kan worden veiliggesteld. Als randvoorwaarde bij een dergelijke regeling geldt dat de handhaving hiervan op een eenvoudige wijze en met beperkte inzet kan plaatsvinden. Immers, de inspanning voor de handhaving moet enigszins in verhouding staan tot de omvang van de groep kunstenaars die door moet stromen. Deze groep is klein; slechts 7% van de Amsterdamse beeldend kunstenaars heeft een omzet van meer dan f 100.00 (SEO-onderzoek, blz. 14).

Overigens is het wellicht effectiever om de doorstroming te bevorderen door ook (ongesubsidieerde) ateliers voor de commercieel succesvolle kunstenaars te realiseren. Dit middel wordt daarom eveneens ingezet door de projectgroep Broedplaats.

Het van gemeentewege bevorderen van de doorstroming van kunstenaars en culturele ondernemers in (woon-)werkpanden is niet noodzakelijk of wenselijk, om twee redenen:

- het is voor de synergie, samenstelling en voorbeeldfunctie van belang dat in een gebruikersgroep van een pand ook commercieel succesvolle culturele ondernemers zijn opgenomen;
- vanwege de aard en het karakter van de gebruikersgroep (sub-cultuur) en het pand, vindt doorstroming in de praktijk in reeds voldoende mate plaats, zonder dat dit wordt opgelgd.



## 6. Financiële kengetallen/benodigde dekking

### Huurniveaus

In een door de Stichting voor Economisch Onderzoek uitgevoerd globaal onderzoek van 29 februari 2000 naar onder meer de inkomenssituatie onder kunstenaars in Amsterdam worden de volgende bevindingen weergegeven:

- ongeveer 80% van de Amsterdamse kunstenaars heeft een omzet van minder dan f 50.000 per jaar (SEO-onderzoek, blz. 14);
- de huidige gemiddelde huurprijs van een atelier in Amsterdam bedraagt ongeveer f 300 per maand (inclusief BTW). De gemiddelde huurprijs bedraagt ongeveer f 80 per m<sup>2</sup> per jaar (inclusief BTW, excl. servicekosten) (SEO-onderzoek, blz. 18);
- de huurprijs voor ateliers buiten Amsterdam ligt tussen de f 40 (veelal bij tijdelijke voorzieningen) en f 80 per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief BTW; prijspeil medio 2000) (SEO-onderzoek, blz. 19);
- naarmate het inkomen hoger ligt, wordt door de beeldend kunstenaar meer besteed aan huursvestingskosten. Voor de hoogste inkomensgroep bedraagt het huurniveau ongeveer f 85 per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief BTW en servicekosten, omgerekend naar prijspeil medio 2000) (SEO-onderzoek blz. 23).

Op basis van deze bevindingen over de inkomenssituatie onder kunstenaars en ervaringscijfers over atelierhuren, gaat de projectgroep Broedplaats bij de bepaling van de huurprijzen voor te creëren gesubsidieerde voorzieningen uit van huren die liggen tussen f 60 per m<sup>2</sup> per jaar en f 100 per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief servicekosten, prijspeil medio 2000).

Hierbij worden de volgende kanttekeningen geplaatst

- het accent moet komen te liggen bij voorzieningen met huurprijzen rond de f 70 per m<sup>2</sup> per jaar;
- de huurniveaus zijn in beginsel exclusief BTW, mits BTW-aftrek mogelijk is;
- een extra lage huur is slechts mogelijk in het geval dat:
  - a) sprake is van een tijdelijk situatie (tijdelijk gebruik tot vijf jaar of als lagere aanvangshuur), of;

- b) door een grote mate van zelfwerkzaamheid van de gebruikersgroep bij het onderhoud aan en de inbouw van het pand, bespaard wordt op de kosten, en tevens door huurdifferentiatie binnen een pand een aantal ruimtes met een extra lage huur gecreëerd wordt. Huurdifferentiatie binnen een pand kan plaatsvinden doordat de groep ook economisch minder zwakke functies of ondernemingen (die zich een hogere huur kunnen permitteren) opneemt. Dit laatste wordt door de projectgroep Broedplaats gestimuleerd.

In de regel zal de huur per meter van (woon-)werkpanden gemiddeld gesproken lager uitvallen dan van individuele ateliers, omdat de groepen een groot deel van de exploitatie van het gehele pand voor hun rekening nemen (eigen opdrachtgeverschap). Een lagere meterhuur is dan noodzakelijk om de exploitatiekosten te dekken, die anders de verhuurder voor zijn rekening zou nemen.

### Financieringsinstrumentarium

Vanwege de eenvoud en de voor het project benodigde snelheid stelt de projectgroep Broedplaats vooral snog voor om bij de (her)ontwikkeling van panden een eenmalige bijdrage beschikbaar te stellen die een voor de doelgroep aanvaardbare huur mogelijk maakt (objectsubsidie). Slechts bij uitzondering worden langjarige verplichtingen aangeaan.

Nader onderzoek zal uit moeten wijzen, of mogelijk is een instrumentarium te ontwikkelen dat:

- de doorstroming in de voorzieningen bevordert;
- scheefgroei tussen huur en inkomen zoveel mogelijk tegen gaat;
- eenvoudig te hanteren en te controleren is;

Concreet wordt onderzocht, of het geziende inkomenssituatie van de doelgroep (het merendeel heeft gedurende lange tijd een zeer laag inkomen) wenselijk is om naast een objectsubsidie regeling, een eenvoudige subjectsubsidie regeling in te voeren die aan de verrenvermelde uitgangspunten vol doet. Tevens wordt bekeken welke aanvullende regels nodig zijn (bijvoorbeeld in de vorm van anti-speculatiebepalingen, erfpachtconstructies e.d.).

Uiteraard wordt bij de financiering van projecten bekeken, of ook van andere subsidie-mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt. Dit wordt per project bepaald.





## Investeringsniveaus

De eerste conclusies m.b.t. de financiële haalbaarheid van het project zijn als volgt:

Herontwikkeling van bestaande, courante panden die via de reguliere markt worden verworven, leidt tot huren die liggen in een orde van grootte van  $f$  300 tot  $f$  400 per  $m^2$  per jaar. In uitzonderlijke gevallen kunnen thans nog (incourante) panden worden verworven voor een lage aankoopssom. Dit kan leiden tot projecten met een onrendabel deel van gemiddeld  $f$  1000 tot  $f$  1500 per  $m^2$  bruto vloeroppervlak, gebaseerd op een huur van  $f$  70 per  $m^2$  per jaar (exclusief BTW). Bij een atelier van 50  $m^2$  betekent dit dat een eenmalige gemeentelijke inspanning van  $f$  50.000 tot  $f$  75.000 noodzakelijk is, om het onrendabel deel van de (her)ontwikkeling te kunnen dekken.

Ontwikkeling van nieuwbouw is minder marktgevoelig en wordt gezien de hoge prijzen van vastgoed steeds interessanter. Een sobere nieuwbouwontwikkeling van een casco (woon-)werkplek levert een onrendabel deel op van  $f$  1500 per  $m^2$  indien wordt uitgegaan van een huur van  $f$  85 per  $m^2$  per jaar. De financiële lasten bij nieuwbouw (op basis van de kostprijs) liggen derhalve op een redelijk niveau in vergelijking tot herontwikkeling van bestaande bouw.

*Uit de rekenmodellen komt naar voren dat per project naarstig moet gezocht worden naar mogelijkheden om het onrendabel deel beneden de  $f$  1500 per  $m^2$  te houden. Derhalve wordt bij het bepalen van de haalbaarheid van een mogelijke ontwikkeling uitgegaan van een onrendabel deel van maximaal  $f$  1500 per  $m^2$ .*

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat het, voor het realiseren van 1400 tot 2000 ateliers/werkplekken, noodzakelijk is dat een groot deel van de projecten met een aanzienlijk lagere gemeentelijke bijdrage dan  $f$  1500/ $m^2$  tot stand komt. In welk mate dat haalbaar is, is thans moeilijk in te schatten. Per project zal daarom worden bepaald hoe de kosten, lasten en exploitatie van een pand uitvallen en, in relatie hiermee, hoe hoog de gemeentelijke bijdrage daadwerkelijk wordt. Of de wenselijke productie daadwerkelijk wordt gerealiseerd, kan daarom niet met zekerheid op voorhand worden bepaald.

## Benodigde middelen/dekking

In de begroting voor 2000 is 6,3 miljoen gulden in het Stadsvernieuwingfonds voor het project Broedplaats opgenomen. Voor de komende jaren zijn nog geen uitspraken gedaan.

Naar de huidige gegevens lijkt de komende jaren een substantiële productie van 1400 tot 2000 ateliers en (woon-)werkplekken mogelijk.

Wanneer elke gemeentelijke financiële inspanning een dergelijke productie vergt, is thans slechts zeer globaal te bepalen. Om de huren tot een niveau tussen de f 60 en f 100 per m<sup>2</sup> per jaar te kunnen drukken, wordt vooral snog uitgegaan van een onrendabele investering van ongeveer 90 miljoen gulden (inclusief apparaatskosten), te verdelen over een periode van ongeveer vijf jaar.

Hierbij wordt opgemerkt dat een productie met een dergelijk budget haalbaar *lijkt* (zonder dat dit zeker is), mits voldoende goedkope meters kunnen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld door de ontwikkeling van de Vervakohal, de aankoop van goedkope schoolgebouwen en de ontwikkeling van relatief goedkope tijdelijke voorzieningen) en mits de marktontwikkelingen dit mogelijk maken. Bij een kleiner budget zal de doelstelling moeten worden bijgesteld, moet het productietempo omlaag, of wordt de opgave moeilijker c.q. minder haalbaar.

Voor de langere termijn is het van belang dat een jaarlijkse productie van ateliers en (woon)werkplekken op gang blijft. Voor de jaarlijkse productie van ongeveer 100 ateliers of werkplekken is jaarlijks ongeveer 6 miljoen gulden à 7 miljoen gulden nodig.

## 7. Communicatie

*Na de eerste fase van het project, waarin het accent op het inventariseren van de mogelijkheden lag, wordt het steeds belangrijker om op een gestructureerde wijze aan de betrokken partijen kenbaar te maken, welke mogelijkheden het project Broedplaats biedt.*

In het kader van dit project worden daarom communicatie-activiteiten ontplooid die op de volgende doelgroepen zijn gericht.

In het kader van dit project worden daarom communicatie-activiteiten ontplooid die op de volgende doelgroepen zijn gericht:

1. de aanbieders (corporaties, stadsdelen, projectgroepen, diensten, ontwikkelaars) die een rol vervullen in het realiseren van voorzieningen.
2. de gebruikers; individueel werkende kunstenaars en samenwerkende culturele ondernemers van (woon-)werkplanden en belangenorganisaties;
3. meer in het algemeen mensen die wonen en/of werken in de stad, ondernemers, belangenorganisaties enz.

Dit jaar wordt prioriteit gelegd bij het verwerven van draagvlak en bekendheid bij de aanbieders van voorzieningen, om tot initiëring van projecten te kunnen komen. De aanbieders moeten zich bewust worden van de (financiële) mogelijkheden die het project hun biedt.

In mindere mate wordt dit jaar de tweede doelgroep bediend, en dan alleen heel gericht (met name via het WerkgebouwenGilde). Deze groep wordt met name benaderd om aan te geven dat er voorzieningen beschikbaar komen. Tevens worden de groepen opgeroepen zich te organiseren, om voorzieningen te kunnen gaan toewijzen.

In 2001 zal het accent in de voorlichting zich gaan verschuiven naar de laatstgenoemde doelgroep.

Onder andere worden de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- bulletins (3 x per jaar) om de aanbieders periodiek over de mogelijkheden en voortgang te informeren.
- bestaande (eigen) media, zoals de Amsterdamse VH-krant die 8x per jaar verschijnt en het kwartaalblad van de stuurgroep Woningbouw;
- 'free publicity' gericht op de Amsterdamse media (dagbladen, huis-aan-huis-bladen, lokale radio en tv);
- middelen, ervaringen en netwerken van groepen, met name het WerkgebouwenGilde (Gouden Gazet, website);



## 8. Projectorganisatie

Het hoofd Centraal Stedelijke Taken van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam (SWD) is de ambtelijk opdrachtgever voor het project Broedplaats. Het Projectmanagementbureau (PMB) verzorgt in opdracht van de SWD het projectmanagement.

Ter afstemming en coördinatie, en gezien de verwachte doorlooptijd van het project Broedplaats, is een projectorganisatie opgezet. Sinds mei 1999 functioneert een ambtelijke projectgroep Broedplaats waarin naast het PMB de volgende diensten zijn vertegenwoordigd: de SWD, de Dienst Ruimtelijke Ordening, het Gemeentelijk Grondbedrijf, de Dienst Welzijn Amsterdam, afdeling kunst en cultuur, en de dienst Economische Zaken Amsterdam. Aan de projectgroep is op persoonlijke titel J. Rijmers, ambtelijk secretaris van de Stichting Woon-Werkrumten voor Kunstenaars (SWWK), toegevoegd.

Om tot informatie-uitwisseling tussen de gemeente, belangengroepen en externe deskundigen te komen, is een klankbordgroep geformeerd die regelmatig bijeenkomt. Het instellen van deze klankbordgroep heeft tot doel om de maatschappelijke haalbaarheid van de te nemen stappen en het te formuleren beleid te verhogen, en van de aanwezige deskundigheid gebruik te kunnen maken.

Voor een goede afspiegeling van het veld en een brede deskundigheid is de klankbordgroep als volgt samengesteld: het Gilde van Werkebouwen aan het IJ (Werkebouwen-gilde), Stork's Nest, FNV-Kiem, de BBK, het adviesbureau De Verandering, de Amsterdamse Kunstraad, de Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningbedrijf Amsterdam. De klankbordgroep wordt voorgezeten door het PMB. Leden van de klankbordgroep nemen op persoonlijke titel deel, dus zonder "last of ruggespraak". De klankbordgroep komt in beginsel eens in de zes weken bijeen.

### Samenwerking stadsdelen en andere partijen

De rol van met name de stadsdelen, maar ook de betrokken diensten en projectgroepen/-bureaus, is essentieel belang voor het slagen van het project, doch vanwege het aantal van deze betrokken partijen zijn zij niet opgenomen in de projectgroep. In voorkomende gevallen wordt per pand/locatie overleg gepleegd. In zijn algemeenheid wordt de werkwijze gehanteerd dat de ondersteunende of trekkende rol van de projectgroep Broedplaats bij een project (pand of locatie) wordt beëindigd op het moment dat het haalbaar-

heidsonderzoek is verricht en de besluitvorming door de centrale stad en het betrokken stadsdeel hiërarchisch plaatsgevonden.

De bemoeienis van de projectgroep Broedplaats wordt beëindigd op het moment dat met het betrokken stadsdeel of de betrokken dienst in principe overeenstemming bestaat over:

- het pand of de locatie;
- intenties van een stadsdeel of een dienst enerzijds en de projectgroep Broedplaats anderzijds;
- (wijze van) toewijzing;
- financiële haalbaarheid, dekking en exploitatie;
- technische haalbaarheid;
- globale planning;
- opdrachtgeverschap
- toekomstige eigendom en beheer.

De afspraken over deze onderdelen, moeten het uiteindelijke resultaat – de oplevering en ingebruikname van het atelier of (woon-)werkpand – veiligstellen.

Wat de gemeentelijke rol betreft, heeft het betrokken stadsdeel/de dienst (en dus niet de projectgroep Broedplaats) het trekkersschap van een project om tot (her)-ontwikkeling van ateliers en (woon-)werkpanden te komen.

In de gevallen waarin de projectgroep Broedplaats initiatiefnemer en tijdelijke trekker is, wordt het trekkersschap nadat de haalbaarheid van een ontwikkeling is vast komen te staan, overgedragen aan het stadsdeel of de dienst. Deze partij draagt zorg voor uitvoering en realisatie van de voorziening. Om de overdracht in die gevallen te versoepelen, wordt reeds voor het starten van het haalbaarheidsonderzoek het stadsdeel of de verantwoordelijke dienst nauw bij het deelproject betrokken. Tevens biedt de projectgroep Broedplaats ná de overdracht nog een vorm van begeleiding aan, om het gestelde resultaat te kunnen behalen.

Per project en stadsdeel/dienst worden over de rolverdeling specifieke afspraken gemaakt.

De derde partij die hierbij van cruciaal belang is, is de opdrachtgevende partij voor de (her)ontwikkeling van de gebouwde voorziening. Dit kan een corporatie of een private

partij zijn; maar ook een toekomstige huurdersgroep kan via het opdrachtgeverschap de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

## Bijlage I: Samenvatting en conclusies behoefte -

**SEO** | Stichting voor Economisch Onderzoek  
der Universiteit van Amsterdam

### onderzoek

#### Onderzoeksvraag

In het kader van het project Broedplaats heeft de afdeling Kunst en Cultuur van de Dienst Welzijn Amsterdam van de gemeente Amsterdam aan de Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam (SEO) aangezocht om de (toekomstige) behoefte aan ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden in kaart te brengen, en antwoord te geven op de vraag welke huur- of koopkosten de diverse categorieën kunstenaars en andere culturele ondernemers (in de toekomst) maximaal kunnen dragen voor extra ateliers/repetitieruimtes en (woon)werkpanden.

#### Onderzoeksresultaten

De centrale onderzoeksvraag is onderverdeeld in vier deelvragen. In het navolgende worden per deelvraag de onderzoeksresultaten samengevat.

Hoe is de huidige situatie: hoeveel ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden zijn er in Amsterdam, hoeveel vierkante meters vloeroppervlak betreft het, om hoeveel culturele ondernemers gaat het, hoe hoog zijn de huur- of koopkosten voor de kunstenaars en hoe is de inkomenspositie van de kunstenaars en potentiële gebruikers?

#### Huidig aanbod en aantal kunstenaars en andere culturele ondernemers

Een uitspraak over het totale aanbod aan ateliers, (woon-)werkpanden en oefenruimtes in Amsterdam is niet mogelijk; daarvoor ontbreken de benodigde gegevens in de beschouwde informatiebronnen.

Ook biedt de literatuur ons geen exacte cijfers over het aantal kunstenaars in Amsterdam; slechts inschattingen kunnen hier worden genoemd. Zo schat FNV-Kiem het totaal aantal kunstenaars in Amsterdam op 4000 à 5000. De deelgroep van beeldend kunstenaars in Amsterdam (in 1997) wordt met behulp van de Beeldend Kunstenaarsenquête ingeschat op rond de 3000.

#### Huidige inkomenspositie

De beschouwde informatiebronnen leveren geen gegevens over inkomens van gebruikers van repetitieruimtes. Voor beeldend kunstenaars kunnen met behulp van de Beeldend-Kunstenaarsenquête cijfers over de inkomenspositie worden gegenereerd.

Beeldend kunstenaars in Amsterdam blijken succesvoller in het verwerven van omzet uit beeldende kunst in vergelijking met beeldend kunstenaars buiten Amsterdam. Voorts blijkt dat 3% van de beeldend kunstenaars in Amsterdam geen geld overhoudt om huisvesting van te bekostigen. Verder geldt dat 7% van de beeldend kunstenaars in Amsterdam na aftrek van beroepsuitgaven f 1 tot f 5000 per jaar overhoudt voor alle overige uitgaven, zoals levensonderhoud, huisvesting e.d. Voor 14% geldt dat men f 10.000 tot f 15.000 overhoudt.

De enquête van FNV Kiem samen met het WerkgebouwenGilde levert enige informatie over de inkomenspositie van bewoners/gebruikers: 42% van de respondenten voorziet in haar eigen inkomsten door middel van een eigen bedrijf, en 22% van de respondenten heeft een uitkering.

---

Om precies te zijn: de enquête van FNV Kiem samen met het Gilde van Werkgebouwen aan het IJ (juni 1999).

## Huidige huur- en kooprijzen

Er zijn in de beschouwde informatiebronnen geen gegevens aangetroffen over de huidige kooprijzen van de verschillende soorten ruimtes. Ook levert de literatuur ons geen informatie over de huidige huurprijzen die gebruikers van repetitieruimtes momenteel betalen.

Wat betreft de ateliers zijn de huidige huurprijzen voor verschillende steden, waaronder Amsterdam, achterhaald of afgeleid. Uit de Beeldend-Kunstenaarsenquête volgt dat beeldend kunstenaars in Amsterdam gemiddeld meer betalen aan huisvestingskosten dan beeldend kunstenaars elders in Nederland.

De gemiddelde atelierhuur voor een beeldend kunstenaar in Amsterdam wordt voorzichtiger geschat op ruim f 300 per maand. Inmiddels omgerekend komt dit neer op een gemiddelde huurprijs van een atelier van ruim f 80 per m<sup>2</sup> per jaar (inclusief BTW). Ateliers die nu vrijkomen, hebben volgens de SWWK gemiddeld een vierkante-meterprijs van f 110 per m<sup>2</sup>.

Voor atelierhuren buiten Amsterdam komt de Beeldend Kunstenaarsenquête op een voorzichtige schatting van gemiddeld bijna f 50 per m<sup>2</sup> per jaar (inclusief BTW). Dit is in verhouding met de aangetroffen huidige huren in andere steden: de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> per jaar ligt daar ruwweg tussen de f 40 en f 80 per m<sup>2</sup> per jaar.

Ook voor de woonwerkpanden is enige informatie bekend over de huidige huur: uit de enquête van FNV Kiem samen met het Werkgebouwengilde volgt dat het merendeel van de gebruikers/ bewoners van de panden (namelijk 71%) opgeeft niet meer dan f 350 per maand aan de ruimte te betalen.

---

Dit cijfer is van toepassing op woon/werk, verschillende oppervlaktes, en veelal inclusief energie.

## 1. In welke mate is er behoefte aan een groter aantal ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden en meer vierkante meters vloeroppervlak, en voor hoeveel gebruikers is deze uitbreiding nodig?

Geconcludeerd kan worden dat er op dit moment een tekort is aan ateliers, atelierwoningen, oefenruimtes en ruimte in woonwerkpanden. Een vaststelling van de totale behoefte kan niet uit literatuur of de interviews worden verkregen. Op basis van de enquête van FNV Kiem en de Beeldend Kunstenaarsenquête kan wel een schatting van het aantal beeldend kunstenaars in Amsterdam dat op zoek is naar een (ander) atelier worden gegeven. Dit aantal wordt geschat op ongeveer 1350. Door Stichting GRAP wordt geraamd dat er in totaal ongeveer tien oefenruimtes moeten bijkomen om in de behoefte van ongeveer 40 (semi)professionele popbands te voorzien. Met betrekking tot de behoefte aan oefenruimte voor dansers en orkestleden worden geen cijfers in de beschouwde informatiebronnen aangetroffen.

## 2. Welke huur- of koopkosten kunnen de diverse categorieën gebruikers van de extra ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden maximaal dragen?

Vanuit het veld wordt aangegeven dat bij het bepalen van een maximaal haalbare huur rekening gehouden dient te worden met de inkomenspositie van de gebruikers. Dit idee wordt ondersteund door resultaten uit de Beeldend-Kunstenaarsenquête: voor beeldend kunstenaars wordt geconstateerd dat meer wordt besteed aan huisvestingskosten naarmate het inkomen hoger is. Voor beeldend kunstenaars in de laagste inkomensgroep (tot f 10.000; ook negatief inkomen) wordt een ruwe schatting voor de landelijke gemiddelde prijs van ruim f 30 per m<sup>2</sup> per jaar gevonden, voor de middengroep (f 10.000 – f 25.000) ruim f 46, en voor de hoogste inkomensgroep (meer dan f 25.000) bijna f 90 (alle bedragen inclusief BTW).

Door het Werkgebouwengilde is een enquête gehouden onder de achterban, waaruit een bedrag van maximaal f 50 per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief energiekosten) naar voren kwam.

---

Het betreft hier de totale inkomsten verminderd met de beroepsuitgaven.

### 3. Welke ontwikkelingen zijn er te verwachten in:

- a) de behoefte aan ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden (in m<sup>2</sup>, aantal ruimten en in aantal gebruikers), en
- b) welke ontwikkelingen zijn er te verwachten in de huur- of koopkosten die de diverse categorieën gebruikers van de extra ateliers/repetitieruimtes en (woon-)werkpanden maximaal kunnen dragen?

De toekomstige behoefte aan ateliers, repetitieruimtes en woonwerkpanden is met de beschikbare informatiebronnen niet vast te stellen.

De gemiddelde huysvestingskosten per beeldend kunstenaar in de periode 1993–1997 steeg in Amsterdam met een jaarlijkse gemiddelde groei voet van 3,5 %. Dit vormt wellicht een indicatie van de maximaal op te brengen huurstijging in de toekomst voor kunstenaars.

Door bewoners/gebruikers van woonwerkpanden werd in de enquête van FNV Kiem en het Werkgebouwenlijde aangegeven dat zij maximaal f 50 per m<sup>2</sup> per jaar kunnen opbrengen.

Als wordt uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 3,5 % per jaar, betekent dit een stijging naar een huurniveau van ruim f 55 in 2002.

Uit de Beeldend—Kunstenaarsenquête werd voor 1997 een m<sup>2</sup>-prijs van ruim f 80 afgeleid. Wanneer wordt aangenomen dat dit een indicatie geeft van de in dat jaar op te brengen huurprijs en uitgaande van een gemiddelde huurstijging van 3,5 % per jaar, betekent dit een stijging naar een huurniveau van f 95 in 2002.

---

Cijfer 1999.

### Concluderend

Dit onderzoek levert slechts gedeeltelijk informatie over de huidige behoefte, en betreft vooral inschattingen. Over de toekomstige behoefte is geen informatie beschikbaar. Om een beter zicht te krijgen op de omvang van de (toekomstige) behoefte van de verschillende gebruikersgroepen, zou nader onderzoek moeten worden gedaan.

---

Ook andere wettelijke (inkomenspositieve gebruikers repetitieruimtes e.d.) zouden hierin ingevuld kunnen worden.



## Bijlage II: Basisuitgangspunten ver-/nieuwbouateliers en (woon-)werkplaatsen

(Opgesteld door het adviesbureau vof 'de Verandering', 21 maart 2000; i.o.v. de projectgroep Broedplaats)

### Inleiding

De problematiek rondom woon-werkplaatsen in Amsterdam is reeds geruime tijd een punt van aandacht van de gemeente. Het besef dat er een halt moet worden toegeeroepen aan de kaalslag onder panden waarin, schijnbaar in de marge van de samenleving, gewoond, gewerkt en cultuur geproduceerd wordt, wordt ingegeven door een drietal overwegingen.

Ten eerste is daar het inzicht dat deze woon- en werkclusters een minder marginale status zouden moeten hebben dan effectief het geval is: in economisch opzicht blijken deze panden meer in hun mars te hebben, meer output te genereren dan het geval leek.

Ten tweede is daar de culturele betekenis van deze plekken. Stedelijke innovatie, nieuwe kunst en culturele vernieuwing blijken hier maar al te vaak hun basis te hebben.

Ten derde is daar in toenemende mate het besef dat een aanzienlijk deel van de stadsbevolking door ontwikkelingen rondom de panden in de kou terecht komt. Een structureel oplossings voor deze hedendaagse groep saneringsnomaden is een beleidsaangefangheid.

Naarmate de tijd vordert en ontwikkelingen zich voltrekken, vindt in de discussie rondom deze woon/werkplaatsen een kentering plaats. Ateliers, woon-werkplaatsen en aanverwante groepen komen onder dezelfde noemer terecht; worden weer apart gedefinieerd; de term broedplaats duikt op.

Op verzoek van de projectgroep 'Broedplaats' van de gemeente Amsterdam, volgt hier een inventarisatie van basisuitgangspunten voor ontwikkeling van individuele ateliers en broedplaatsen. Daar het begrip atelier redelijk helder omschreven is, leek het ons afdoende te volstaan met een opsomming van het programma van eisen voor ateliers voor diverse kunst disciplines. Door het heersende vacuüm in deze, wordt de vraag naar de

aard van broedplaatsen echter steeds manifest. Het lijkt daarom zinnig eerstens stil te staan bij de aard van deze broedplaatsen, en de uitgangspunten hiervoor hiervan af te leiden.

Bij het opstellen van dit document hebben wij naast beschikbare literatuur, geput uit de ervaring die beschikbaar is bij atelierbureau SLAK (Arno de Blank) en in eigen professionele omgeving. De aanzet die reeds door Jeroen van Straten (project Broedplaats) gemaakt is, is als uitgangspunt genomen. Deze moet dan ook als inleiding op dit document gezien worden.

### Wat is een broedplaats

Op het gevaar af dat een omschrijving van het fenomeen broedplaats slechts roept om een lange reeks ondersteunende begrippenbepalingen, willen we toch "broedplaats" ruwweg definiëren als:

*Een informeel woon- en werkverband van (cultuur-)producenten, ambachtelijke producenten, dienstverleners en technici. Door de levensstijl, productiewijze en visie die ten grondslag ligt aan een broedplaats, vormen de panden een belangrijke 'statement' als culturele vrijeplaats binnen de bestaande stad.*

De geschiedenis leert dat een broedplaats zich het best laat omschrijven als een 'fase'. Dit is een fase in de ontwikkeling van ofwel gebruikers en bewoners, ofwel van de plaats zelf.

1. Waar mensen zich 'door de broedplaats heen' ontwikkelen, en voor het merendeel na een aantal jaren weer hun eigen weg gaan, blijft het karakter van het initiatief over het algemeen relatief onveranderd. Het verloop binnen een groep is hoog, gebruikers vinden een nieuwe plaats binnen het stedelijke.
2. Een tweede mogelijke vorm van ontwikkeling vindt plaats waar de broedplaats inspeelt op de verandering van haar gebruikers; en dus met hen mee van karakter verandert. Over het algemeen is deze ontwikkeling in de richting van professionalisering van bewoning en bedrijvigheid. Daarmee leidt dit tot een andere vorm van woon-werkomgeving, waarbij bewoners/gebruikers eigen renderende bedrijvigheid voeren. De broedplaats is hiermee niet langer een broedplaats, maar ontwikkelt zich uit naar een 'autonoom functionerend stukje stedelijkheid'.

Broedplaatsen zijn evenementen die ontstaan, broeden en groeien. Vanuit een beperkt initiatief ontstaat een relatief veilige en bruikbaar onderkomen voor activiteiten en produc-

tie. Beheer en onderlinge verbanden worden op onderlinge, informele afspraken gebaseerd. Hiervoor worden, bijna terloops, instrumenten ontwikkeld. De sociale architectuur, die leidt tot een kwalitatieve en consequente interne organisatieopbouw verdient dan ook meer dan gewone aandacht. Zeker ook als hier gemeenschapsgeld bij betrokken is.

Het is, gezien het organisch karakter, onmiskenbaar moeilijk een broedplaats te creëren. Voedsbodem voor het soort gebouwen bestaan met name in utilitaire gebouwen, die door hun uiterlijke vormen veranderbaar interieur (hoge, open en gemeenschappelijk te bestemmen ruimtes) mogelijkheden bieden broedplaatsen te realiseren. De beste locatie van en voor broedplaatsen is niet eenvoudig vast te stellen. Het moge duidelijk zijn dat, in het licht van stedelijke vernieuwing, het soort gebouwen een onmiskenbare meerwaarde heeft voor centraal gelegen delen van de stad. Broedplaatsen zijn over het algemeen mede gericht op interactie met de directe omgeving. Om contacten boven de eigen verwante scene uit te tillen is een nadrukkelijke inspanning nodig.

De overlevingskansen van een broedplaats hebben direct verband met de financiële last, sociale architectuur en de kritische massa van het project met de daarmee verbonden interactiemogelijkheden.

Hier komen we verder op terug.

## Opbouw uitgangspunten

Meer in detail onderscheiden broedplaatsen zich van andere woon-werkpanden en culturele productieplaatsen op een aantal gebieden. Om te beginnen geldt dit verschil voor de aard van de gebruikersgroep, hierna aan te duiden als "de gebruikers". Het is in de eerste plaats essentieel deze groep nader te omschrijven. Op grond hiervan is een drietal karakteristieken ten aanzien van "broedplaatspanden" te onderscheiden. Deze karakteristieken zijn te verdelen in drie hoofdgroepen: 1. het karakter van het soort panden, 2. de bouwkundige vormen en 3. de organisatie en beheer.

### Gebruikers

Het is evenzeer niet mogelijk een eenduidige, korte definitie van de gebruikers van een broedplaats te geven. Immers, dit is in strijd met het zelfselecterende mechanisme (casual en creatief) dat leidt tot een hechte groep gebruikers. Geen enkele groep lijkt uiteindelijk tot in de finesses op de andere.

Wanneer dan ook moeten volstaan met een omschrijving van het soort groepen middels een aantal kerncriteria.

In de eerste plaats worden deze gebruikersgroepen gekarakteriseerd door een hoge graad van zelfbeheer en zelforganisatie. Op informele wijze wordt een interne structuur opgezet die hen onder andere de mogelijkheid biedt om zelf op actieve wijze een pand te verwerven waar nodig. Dit pand hoeft aan slechts weinig vaste eisen of criteria te voldoen. Het is immers geen doel maar een middel: het pand is de omgeving waarin en waarmee een onderling verband gerealiseerd wordt. Het pand biedt ruimte aan een breed scala van activiteiten en woonvormen, stelt de groep in de gelegenheid een eigen, interne economie op te zetten, die gebaseerd is op synergie en interactie. Economische waarde speelt hierbij een zeer ondergeschikte rol. Tevens kan hier worden geëxperimenteerd met allerlei levensstijlen, die in open verband met de omgeving staan. Verloop is dan ook over het algemeen groot, ontwikkeling gaat langsgang organische weg.

## 1. Het karakter van het pand (gebruiksvormen, interactie)

### Uitstraling

Broedplaatsen hebben een informele uitstraling, gerelateerd aan hun 'statement' als cultureel vrijplaats: open van karakter, gedecentraliseerd.

Door het informele karakter van de panden zijn ze laagdrempelig en nodigen uit tot activiteit en deelname. Over het algemeen is een aantal gebruikswijzen open voor participatie van buiten. Hoewel de meest aangesproken groep over het algemeen bestaat uit geestverwanten, is de interactie met de buurt over het algemeen positief.

Interne leefbaarheid is groot, hoewel niet gekoppeld aan voorzieningenbereikbaarheid gebouwen.

Deze leefbaarheid bestaat in de eerste plaats uit het samenstellen van activiteiten en de sfeer waarin interne interactie en informeel overlappende boventoon voeren

### Heterogeniteit

Gebruik wordt langsgang informele richtlijnen (economische positie en passendheid niuw gebruikers, karakter van de activiteiten) ingedeeld waarbij activiteiten over het algemeen aan kunst en cultuurproductie, ambacht en service gerelateerd zijn. Hierbij zij aangemerkt dat de economische positie van gebruikers over het algemeen niet riant is. Onderlinge combinaties binnen productie en gebruik zijn legio; naast een werkfunctie hebben de panden over het algemeen de beschikking over woon-c.q. gastenverblijven.

Deze organisatie dient te interacteren als voorwaarde voor het voortbestaan.

Uitgangspunten gekoppeld aan karakter:

- regelgeving t.a.v. bouwbesluit, omgevingseenen etc. soepel toepassen
- ruimtes variërend in grootte en invulling, van kleine ateliers tot woon-werkruimtes
- kritische massa: Gerelateerd aan het karakteristieke van een broedplaats valt dit gegeven uit te drukken in sociale en (meer concreet) interactieve minima, gericht op kruisbestuiving en uitwisseling. Tentatief houden we minimaal rond 10 bewoners/gebruikers aan
- open bestemming (G2)

## 2. De bouwkundige vorm

*Casco: het gebouw als middel*

Gekoppeld aan de lage economische positie van gebruikers-bewoners bestaan broedplaatsen uit ruime, goedkope ruimtes. Afwerking is casco, inrichting wordt gedaan op basis van eigen inzicht en kosten.

Afwerking geldt ook niet als een eis bij gebouwen gebruikersgroepen. Het is meer productief om gebruikers de vrije hand te laten in het invullen van ruimtes. Prijs is voor hen meer een overweging dan invulling.

Aanvulling bouwkundige eisen broedplaatsen:

- Lokatie. Qua sfeer passen broedplaatsen bij uitstek in of rondom het stadscentrum. Het centrum kan qua levensdichtheid ook niet zonder een kritische hoeveelheid meters broedplaats. Echter ook andere stadslokaties ('in de wijken') lenen zich voor het verschijnen.
- maximale prijzen acceptabel voor een draagkrachtige groep (ervaringcijfer: tot f50 per m<sup>2</sup>)
- ondergrens kritische massa bouwvolume: financieel haalbaar concept op omvang van het gebouw
- woon-, cq woonwerkruimtes bij breed bereik
- minimale voorzieningen aanzien van toegang (grootte gangen en deuren) en toegankelijkheid.

Hieraan afgeleid:

- mogelijkheid bewoning (keuken/indeling) (loftindeling (woon-werk geschiktheid)

- onderhoud en ontwikkeling per onderdeel vast te stellen (i.v.m. prioriteitstelling, zelfwerkzaamheid)
- lichttoetreding in werkruimtes
- afwerking in ruwe vorm (casco)
- ruimtes vast in te delen, daar herdeling is in het algemeen duurder dan aanpassing aan ruimte
- krachtstroom (optioneel)
- voorzieningen en installaties centraal (sanitair/verwarming),
- laad en losmogelijkheden.

In het algemeen is het zaak de bouwkundige vorm op een minimum (casco) basis te regelen; vaststellen van ruimtes is geen probleem, aanpassingen worden gemaakt eerder dan afgedwongen.

### 3. De organisatie vorm , beheer en ontwikkeling

#### Organisatie

Zowel tijdens ontwikkeling van een pand als bij het beheer gelden de volgende kernbegrippen: organisch, zelfbeheer, informeel (behalve b.v. brandweer), eigendom niet gebonden aan individu/gebruiker (pand als gebruiksobject), eigen verantwoordelijkheid, interne structuur. Het lukt toch niet om het soort organisaties te sturen. Dit moet je ook niet willen.

#### Uitgangspunten:

- geen individueel maar collectief eigendom,
- ontwikkeling/verbouw met participatie c.q. aangestuurd door gebruikers
- beheer in handen gebruikers (vrije belijdsvorming nieuwe participanten)

### A teliers

Het uitgangspunt voor het benoemen van atelierruimte is een definitie als (woon)werkplaats voor kunstenaars.

In verband met bouwkundige opzet van (nieuw te bouwen) ateliers kan worden vaststaan met de hieronder weergegeven locatie eisen. Deze eisen zijn gesplitst in gebruik per kunstdiscipline.

Deze kunnen met name gesplitst worden in:

- A : Schilderen
- B : Beeldhouwen
- C : Grafiek, computeranimatie
- D : Muziek
- E : Dans / theater

Eisen kunnen worden onderscheiden ten aanzien van:

#### Locatie

- A : Voor schilders niet erg belangrijk. Bereikbaarheid, Laden en Lossen, liefst niet te ver van het centrum.
- B : Laden en Lossen; verhard buitenterrain (50 m<sup>2</sup> per atelier) voor opslag materiaal. Overlast bestendig (industrieterrein, stadsrand)
- C : bereikbaar voor klanten, mogelijk representatief.
- D/E : geen locatie eisen; hooguit m.b.t. geluidsoverlast.

#### Afmetingen in m

- A : min. 30, hoogte min. 2.80
- B : min. 40, begane grond, hoogte min. 3.50
- C/D : min. 30
- E : min. 50, hoogte min. 3.50

#### Bouwkundig/afwerking

Algemeen geldt dat gangen, trappen en toegangsdeuren ruim moeten zijn. Laad-, los- en takelmogelijkheden. Vloeren moeten uitzgevlakt. Verder afzonderlijke energiemeters. Toelietvoorzieningen en cv kunnen gezamenlijk zijn, de laatste eventueel met tussenmeters. Dak met daglichttoetreding, ventilatievoorziening, rookkanaal. Afwerking constructie laag, er dient rekening te worden gehouden met het eventueel inbouwen van entresovloeren, keukentjes en toiletten, loopkasten. Isolatiem.b.t. geluid en temperatuur vergelijkbaar met woningbouw.

- A : vloer: vlak, onafgewerkt. Gevel: daglicht toetreding. Toegang: min. 2.50 bij 1.00m
- B : vloer: vlak beton zonder dekvloer, belasting tot 400 kg/m<sup>2</sup>. Toegang: 2x3 m, geluidsisolatie
- C : geen bouwkundige eisen
- D/E : vlakke betonvloer zonder dekvloer, toegang 2x3 m, Geluidsisolatie.

#### Installaties

CV of gezamenlijk (doorberekenen) of aansluitpunten voor rekening huurder. Installaties als opbouw opvoeren. Rookkanaal bovendaks. Mogelijkheid keukentje/gootsteen.

Gezamenlijke toiletten of aansluitmogelijkheid per atelier.

B : krachtstroom (doorberekenen aan huurder)

C : mogelijkheid voldoende telefoonaansluitingen (ISDN)

## **Overig**

Algemeen: Inbraakveilig, thermische en geluidsisolatie vergelijkbaar met woningbouw, Casco indeelbaar in ruimtes van min. 20 m<sup>2</sup>, deel geschikt voor woon en werk combinaties, Grote diversiteit in ruimtes en mogelijkheden, flexibele verhouding wonen/werken./ Relatief kleine oppervlakte woning en groot oppervlak atelier.



## Gemeenteblad afd. 1

### Nr. 399.

### Plan van Aanpak project Broedplaats.

Amsterdam, 8 juni 2000

#### a. Aan de Gemeenteraad

Op 17 december 1998 heeft u via het amendement-Niamut c.s. aan ons verzocht om op korte termijn te komen met voorstellen inzake alternatieven voor bedreigde (woon-)werkpanden, zodat op grond daarvan tot spoedige uitvoering kan worden overgegaan (Gemeenteblad afd. 1, nr. 881). De aanleiding voor dit amendement was dat met de stadsvernieuwing en het als woongebied ontwikkelen van in onbruik geraakte locaties (oostelijk havengebied, IJ-oeveren en andere projecten) mogelijkheden verdwijnen voor betaalbare alternatieve werk- en leefvormen. Deze voorzieningen vervullen de functie van werk- en/of broedplaats voor creativiteit voor kunstenaars en ambachtelijke ondernemers.

Ter uitvoering van het amendement hebben wij een project gestart: het project Broedplaats. De voor het project opgerichte projectgroep is in 1999 direct gestart met het inventariseren, ondersteunen en/of initiëren van alternatieve werklocaties. Parallel hieraan is het voorliggende Plan van Aanpak opgesteld.

Het primaire doel van het project is om zorg te dragen voor het realiseren van kleinschalige infrastructuur voor (overwegend) niet-commerciële, culturele ondernemers. Op basis van een inventarisatie van de ruimtelijke mogelijkheden in de stad verwachten wij thans, dat ruimtelijk gezien op de korte en middellange termijn de ontwikkeling van ongeveer 1400 tot 2000 ateliers of werkplekken voor culturele ondernemers mogelijk is, mits hiervoor voldoende gemeentelijke middelen beschikbaar komt. De inschatting betreft zowel permanente als tijdelijke voorzieningen. Met een dergelijke productie kan in substantiële

mate tegemoet worden gekomen aan de vraag naar deze voorzieningen. Of de genoemde productie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, is afhankelijk van de – in het kader van de begroting voor 2001 – beschikbaar te stellen financiële middelen.

Een dergelijk ambitieniveau acht ons College van groot belang, omdat wij van mening zijn dat het voor het culturele klimaat, de leefbaarheid en de economie belangrijk is dat op de korte en middellange termijn in substantiële mate wordt voorzien in de behoefte aan ateliers en werkplekken. Deze behoefte aan ateliers/werkplekken wordt vooral snog ingeschat op meer dan 2000, mede op basis van een onderzoek van de Stichting voor Economisch Onderzoek. Wij zijn van mening dat, na een voortvarende start van het project, regelmatig moet worden bekeken hoe de behoefte zich ontwikkelt, in relatie tot de gerealiseerde voorzieningen.

Wij achten het tevens van groot belang dat de voorzieningen op een rechtvaardige wijze worden toegewezen aan degenen die op professionele basis hun kunstenaars-/cultureel ondernemersschap uitoefenen. Voor de toewijzing van in het kader van het project Broedplaats gerealiseerde ateliers voor individuele kunstenaars wordt vooral snog de huidige manier van toewijzing gehanteerd via de Stichting Woon-/Werkruimten voor Kunstenaars (SWWK). De criteria voor de toewijzing van (woon-)werkpanden aan groepen culturele ondernemers, worden momenteel uitgewerkt. Wij denken aan een systeem waarbij groepen per inschrijving voor een pand worden geselecteerd. Een toewijzingsbeleid hieromtrent zullen wij binnen enkele maanden opstellen.

Naast een goede toewijzing vinden wij het van belang dat de gesubsidieerde ateliers voor individuele kunstenaars gebruikt blijven worden door kunstenaars die zich gezamenlijk inkomensituatie geen ruimte op de vrije markt kunnen verwerven. Nagegaan zal worden, of door een formulering in de huurovereenkomst de doorstroming van commercieel succesvolle kunstenaars naar een niet-gesubsidieerde ruimte kan worden afgedwongen. Tevens zal worden nagegaan op welke wijze het gebruik van de voorziening als atelier door een tot de doelgroep behorende kunstenaar kan worden veilig gesteld.

Als randvoorwaarde bij het binnen enkele maanden te formuleren beleid hierover zal gelden, dat de handhaving op een eenvoudige wijze en met beperkte inzet kan plaatsvinden. Immers, de inspanning voor de handhaving moet enigszins in verhouding staan tot de omvang van de desbetreffende groep kunstenaars.

Op voorhand geven wij aan dat de financiële haalbaarheid van het project nog niet vaststaat. Besluitvorming over het Plan van Aanpak kan derhalve alleen plaatsvinden onder voorbehoud van – in het kader van de begroting voor 2001 – te nemen besluiten over de

dekking van dit project. De gemeentelijke financiële inspanning die een productie van 1.400 tot 2.000 ateliers met zich meebrengt, is thans slechts zeer globaal te bepalen. Om de huren tot een niveau tussen de 60 en 100 gulden per m<sup>2</sup> per jaar te kunnen drukken, wordt vooral snog uitgegaan van een onrendabele investering van ongeveer 90 miljoen gulden (inclusief apparaatskosten), te verdelen over een periode van ongeveer vijf jaar. Hierbij zij opgemerkt dat een productie met een dergelijk budget haalbaar lijkt (zonder dat dit zeker is),mits voldoende goedkope meters kunnen worden gerealiseerd enmits de marktontwikkelingen dit mogelijk maken. Bij een kleiner budget zal het ambitieniveau moeten worden bijgesteld en moet het productietempo omlaag of wordt de opgave moeilijker c.q. minder haalbaar.

Wij stellen u voor, een eenmalige bijdrage van 50 miljoen gulden uit het Vereveningsfonds voor dit project ter beschikking te stellen. Met een dergelijke bijdrage kan binnen vier tot zes jaar een forse inhaalslag worden gemaakt, zonder dat risico wordt gelopen wat betreft de afzet van de voorzieningen ten behoeve van de doelgroep.

Voor de langere termijn is het van belang dat een jaarlijkse productie van ateliers en (woon-)werkpanden op gang blijft. Voor de structurele productie van ongeveer 100 ateliers of werkplekken per jaar zullen wij voorstellen om jaarlijks 6,3 miljoen gulden uit het Stadsvernieuingsfonds/Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) te putten.

Voor een veertiental projecten is reeds in beginsel overeenstemming bereikt met de betrokken partijen over realisatie op korte termijn. Het gaat hierbij om in totaal minimaal 9000 m<sup>2</sup> atelierruimte ten behoeve van 150 individuele kunstenaars en minimaal 36.000 m<sup>2</sup> (woon-)werkpanden voor enkele groepen culturele ondernemers. Gezien de verwachtingen concluderen wij dat het aan het eind van dit jaar mogelijk is om alle ontruimde groepen kunstenaars te her-huisvesten c.q. een alternatieve werklocatie aan te bieden.

De Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft op 31 mei 2000 met deze voordracht ingestemd.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

**De Gemeenteraad van Amsterdam,**

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 8 juni 2000;

Overwegende:

dat het, gelast op de behoefte, het culturele klimaat en de leefbaarheid, alsmede vanuit economisch oogpunt, wenselijk is om op korte en middellange termijn in substantiële mate

te te voorzien in de behoefte aan ateliers voor individuele kunstenaars en groepen culturele ondernemers (waaronder kunstenaars);

dat een beleid zal worden geformuleerd waarin wordt vastgelegd aan wie en op welke wijze de voorzieningen worden toegewezen aan degenen die op professionele basis hun kunstenaars-/cultureel ondernemersschap uit oefenen;

dat onderzocht zal worden op welke wijze juridisch kan worden afgedwongen dat de gesubsidieerde ateliers gebruikt blijven worden door kunstenaars die zich gezien hun inkomenssituatie geen ruimte op de vrije markt kunnen verwerven;

dat in het kader van de vaststelling van de begroting voor 2001 nadere voorstellen voor de dekking van het project zullen worden gedaan;

dat de hoogte van het budget bepalend zal zijn voor het ambitieniveau van het project Broedplaats,

**Besluit:**

onder voorbehoud van nadere besluitvorming over de dekking van het project Broedplaats, het Plan van Aanpak Broedplaats (Gemeenteblad 2000, bijlage J) als kaderstellend plan voor het project Broedplaats vast te stellen.

Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

*Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,*

R. Hoff

S. Patijn

*wvd. Secretaris*

*burgemeester*

Verschenen 14 juni 2000.