

In dit stuk ga ik in op criteria die gesteld moeten worden bij broedplaatsen. Daarnaast wordt aangegeven hoe de projectgroep om kan gaan met broedplaatsen. Aan het eind worden punten aangestipt waar tot nu toe nog niets mee is gebeurd.

I. Criteria

De sjeu en sfeer en uitstraling van een stad wordt bepaald doordat nieuwe ideeën, inzichten en plannen op welk gebied dan ook (economisch, (steden)bouwkundig, cultureel, etc.) zich vormen.

Elk nieuw plan op welk gebied dan ook zal ontstaan op een plek die zijn financiële waarde nog niet bewezen heeft. Voordat een plan voldoet aan de economische haalbaarheid zijn er honderden plannen nodig als voorloper die niet haalbaar zijn, maar ze moeten wel uitgedacht en geprobeerd worden. Het plan wat het wel economisch haalt heeft de basis ideeën/input van alle niet gelukte plannen nodig. De slechte/ niet realistische delen van vorige plannen zullen in een uiteindelijk plan als leerschool gediend hebben hoe bepaalde neveneffecten teniet gedaan moeten worden, en de goede elementen van vorige plannen zullen verder ontwikkeld worden binnen het vaak pas achteraf gezien het goede economisch haalbare plan.

Bijvoorbeeld: Alle uitvindingen zijn gebaseerd op uitvindingen die daarvoor gedaan zijn, maar niet of met te veel neveneffecten gewerkt hebben.

Deze niet werkende uitvindingen moeten wel de mogelijkheid hebben gehad om ontwikkeld en uitgedacht te worden. Er zijn honderden niet werkenden maar wel uitgewerkte uitvinding nodig om tot de wel werkende uitvinding te komen. Daarom is het noodzakelijk dat ervaring en kennis uitgewisseld wordt.

In het broedplaats verhaal gaat het onder andere over of je mensen individueel tot een eigen haalbare uitvinding laat komen of in groepsverband waarbij de ervaring en kennis makkelijk gedeeld wordt. Ook in een broedplaats zullen dus eerst honderden uitvindingen gedaan moeten worden voordat de goede, op dat moment de beste voorstelling, object, kunstuiting geproduceerd wordt die wel economisch/financieel een plek krijgt in de keiharde zakelijke wereld.

Bij individuele kunstenaars werkt het ook zo: Er worden veel meer schilderijen door één kunstenaar gemaakt voordat het verkoopbare schilderij gemaakt wordt. Een stijl wordt ontwikkeld door werk wat niet of minder verkocht wordt.

Met andere woorden: Er is tijd en plek nodig om dingen te ontwikkelen. Dat betekent ook dat je voor alle voor-uitvindingen niet dezelfde kwaliteitseisen kan koppelen die wel gelden voor het uiteindelijke produkt. Ook kan je niet van te voren de ruimtelijke eisen voor een bepaald produkt waarvan je niet van te voren weet of dat produkt ook daadwerkelijk ontstaat bepalen.

De nieuwe ideeën en plannen zijn dus de voorwaarde voor een broedplaats en niet een uiteindelijk resultaat dat zich wel staande houdt in de maatschappij. Dit resultaat moet dan waarschijnlijk verdwijnen uit een broedplaats, omdat dit resultaat belemmerend kan gaan werken voor andere nieuwe ideeën en plannen.

Als er dus gekeken wordt naar criteria moet er dus meer gekeken worden naar hoe een broedplaats levendig gehouden wordt dan naar het eventuele latere economisch haalbare idee. Hoopvolle onderbouwde plannen zijn belangrijker dan criteria waarin de vakopleiding en werkervaring centraal staat. Een broedplaats is een plek waar nieuwe plannen en ideeën verwezenlijkt kunnen worden (maakt niet uit van wie). Beoordeel dan de ideeën en plannen.

II. Wat moet de projectgroep doen naast het creëren van plekken

1. Het enige wat de projectgroep moet doen is open staan voor plannen en ideeën. Ze moet beoordelen of deze potentieel de in het plan van aanpak (blz. 2) genoemde versterking van de sociale infrastructuur in zich hebben.

2. Het is nu eenmaal zo dat plekken in de stad geld kosten, dus de projectgroep moet beoordelen of de mensen die de plannen en ideeën indienen in staat zijn om te betalen voor die plekken.

3. Daarnaast moet de projectgroep bekijken hoe plannen en ideeën die na verloop van tijd een broedplaats economisch ontgroeien en geen meerwaarde meer hebben binnen een broedplaats weer vertrekken en plaatsmaken voor een nieuw uit te proberen idee.

ad 1. Plannen en ideeën

Plannen en ideeën moeten voldoen aan de doelstelling die genoemd is in het plan van aanpak (blz. 4): Zorgdragen voor het realiseren van kleinschalige infrastructuur voor overwegend niet commerciële, culturele ondernemers en het scheppen van voorwaarden voor een duurzame instandhouding van dergelijke infrastructuur in de stad.

Simon Bontekoning heeft in zijn stuk de verhoudingen binnen deze infrastructuur gezien op een totaal van 100.000m² weergegeven.

Er is een angst uitgesproken dat hobbyisten misbruik gaan maken van plekken. Naast dat ik denk dat hobbyisme/interesse vaak de oorsprong is van een goed idee. (Mensen gaan bijv. naar een kunstacademie, omdat hun hobby tekenen of schilderen was en ze hun hobby willen uitdiepen en professionaliseren) is het zo dat als mensen met een hobby bezig zijn dit vaak gebeurt binnen hun woonsituatie, of op gratis plekken (kraakpanden). Een hobby doe je af en toe als je even tijd heb. Er zit geen continuïteit in.

De projectgroep gaat er van uit dat broedplaatspanden in eerste instantie bevolkt gaan worden door mensen met een inkomen rond het minimum bestaansniveau. Als er uitgegaan wordt van een vierkante meterprijs van f50/m²/jaar en bijvoorbeeld een atelierruimte van 40m², dan zal de maandelijkse huur dus uitkomen op ± f170 per maand. Men zal voor elektriciteit, water en gas naast de kosten voor de onroerendzaak belasting, rioolbelasting en andere jaarlijkse vaste kosten ongeveer 130 gulden per maand moeten betalen. Daarnaast zullen mensen naast het bedrag van totaal ± f400,- nog een inspanning moeten leveren qua beheer en onderhoud van het pand. Ook zullen ze de eigen ruimte moeten afbouwen aangezien deze casco wordt opgeleverd.

Voor mensen die rond moeten komen van een inkomen rond het bestaansminimum is dit een grote belasting en ze zullen als ze bezig zijn met een hobby deze hobby niet laten gebeuren op plekken waar dus een zware belasting gelegd wordt op hun tijd en op financieel gebied.

Door het prijskaartje naast het kosten van tijd zullen mensen dus wel gedwongen worden hun ruimte financieel te exploiteren. Ze zullen wel moeten produceren en hun produkten aan de man moeten brengen willen ze de ruimte kunnen betalen. In mijn ogen is dat één van de bedoelingen van broedplaatsen dat er geproduceerd wordt en dat wat er geproduceerd wordt via opdrachten, exposities, winkels, voorstellingen, etc. naar buiten gebracht wordt.

Het criterium vakopleiding kan beter geschrappt worden. Door het prijskaartje zal het toch waarschijnlijk automatisch professionalisering inhouden, omdat er een geldinstroom moet zijn om de ruimte te kunnen betalen.

Hierdoor hou je de mogelijkheid open dat mensen die noodgedwongen wel willen produceren, maar doordat ze een ander baantje hebben omdat ze niet van hun move in hun leven kunnen leven, toch de mogelijkheid hebben hun uiteindelijke doel te kunnen verwezenlijken.

De angst voor hobbyïsme kan namelijk ook de andere kant opwerken: De persoon die wel een professionele opleiding achter de rug heeft, maar te introvert is en faalangst heeft om de buitenwereld te laten kennismaken met zijn/haar produkt werkt ook negatief binnen een broedplaats.

Mijn ervaring is dat binnen gekraakte en gelegaliseerde panden er een grote zelfcontrole is. Als er niet gekozen wordt voor individuele huurcontracten, maar gemeenschappelijk huren en beheren, zullen mensen die ruimtes leeg laten staan aangesproken worden. Er zijn zat voorbeelden waar mensen die zijn gaan samenwonen, maar toch hun kamer/woning aanhouden en leeglaten staan of onderverhuren aangesproken zijn en vaak dwingend verzocht zijn om te vertrekken. Dit gebeurt ook bij arbeidsruimtes die niet gebruikt worden. Het is dus belangrijk dat groepen 'stevig' zijn.

ad 2. Plekken

De plekken moeten betaalbaar zijn voor de lagere inkomens. In het plan van aanpak (blz. 10) wordt aangegeven dat de huurhoogte afhankelijk is van het beheer en zelfinitiatief. Er is onderscheid te maken in het beheer van panden:

A. Groep is zelf eigenaar van het pand.

Een eigen stichting is eigenaar(erfpacht/eigen grond) en dus de eindverantwoordelijke. Deze stichting heeft het contact met financiers, gemeente, etc. Ze is de eindverantwoordelijke voor het onderhoud van casco en inbouw. Deze stichting heeft een door de gebruikers vertrouwd extern stichting bestuur wat de ideologie achter het pand bewaakt. De stichting bestaat uit vrijwilligers met kennis van zaken. Behalve in het begin zal het een zachtslapend bestuur zijn wat alleen de zaken in de peiling houdt en door goedkeuring zijn handtekening zet voor wat er in praktijk moet gebeuren.

Deze stichting heeft één huurcontract met een gebruikersvereniging waar alle gebruikers lid van zijn. Deze gebruikersvereniging is in praktijk de uitvoerende macht. Zij regelt de verbouw, onderhoudt, boekhouding, etc. Deze gebruikersvereniging heeft een eigen huishoudelijkreglement, waarin o.a. staat dat zonder toestemming van de vereniging niet onderverhuurd mag worden, en dat er geen overnamekosten gevraagd mogen worden voor alle nagelvaste verbeteringen die aangebracht zijn.

In principe doen de gebruikers dus zelf het onderhoud, financiële zaken, etc.

Er wordt uitgegaan van f50,-/m²/jaar (incl. BTW) netto gebruiksoppervlak. Hierbij dient wel meegenomen te worden dat bij het tot stand komen van de broedplaats installateurs en aannemers voor het casco-onderhoud betaalt moeten worden door deze huuropbrengst. De winst zit in gefaseerd casco-onderhoud en in delen van de verbouw die niet persé door een aannemer hoeven te gebeuren.

Als de gebruikers besluiten externen (aannemers, boekhouders, etc.) in te huren voor zaken die door de gebruikers zelf gedaan kunnen worden nadat de broedplaats

van start is gegaan zal automatisch de individuele huur omhoog gaan. Men kan zelf beslissen of men aan huurverevening doet of niet, etc.

Omdat de gemeente er geld instopt moet er een clause in het verkoop/erfpachtcontract staan waarin geregeld is dat de gemeente de eerste optie heeft bij verkoop voor taxatiewaarde minus de ingebrachte hoeveelheid geld wat de gemeente bij start heeft ingebracht (uitgedrukt in een tijdsschaal).

Controle op veiligheid en instandhouden van casco zal geschieden door een externe bouwkundige en brandweer zonder dat de regelgeving zoals genoemd is in het bouwbesluit intern van toepassing is. Veiligheid van mensen gaat voor alles (geluidsoverlast bijvoorbeeld is dan een intern probleem).

B. Externe eigenaar

B1. Woningbouwvereniging/ externe eigenaar is verantwoordelijk voor casco.

Gebruikers zijn verantwoordelijk voor de inbouw en het beheer.

Gebruikers zijn verenigd in een huurdersvereniging die één huurcontract heeft met de woningbouwvereniging. De gebruikers zijn allemaal lid van de huurdersvereniging en betalen dan ook huur aan deze vereniging. Deze huurdersvereniging heeft een eigen huishoudelijkreglement, waarin o.a. staat dat zonder toestemming van de vereniging niet onderverhuurd mag worden, en dat er geen overnamekosten gevraagd mogen worden voor alle nagelvaste verbeteringen die aangebracht zijn. Omdat de gebruikers alleen zorgdragen voor de inbouw en beheer zal de basishuur doordat ze minder verantwoordelijkheden hebben hoger liggen dan de f50,-/m2/jaar netto gebruiksoppervlak bij volkomen zelfbeheer. Bijvoorbeeld f70,-/m2/jaar incl. BTW. De huur gaat automatisch omhoog als men externe deskundigen aantrekt voor zaken die de gebruikers zelf ook kunnen.

Men kan zelf beslissen of men intern aan huurverevening doet of niet, etc.

Ook hier geldt dat mocht het pand verkocht worden de gemeente de eerste optie van koop heeft (taxatie waarde) minus de ingebrachte hoeveelheid geld wat de gemeente bij start heeft ingebracht (uitgedrukt in een tijdsschaal).

Controle op veiligheid zal geschieden door de brandweer zonder dat de regelgeving zoals genoemd is in het bouwbesluit van toepassing is. Veiligheid van mensen gaat voor alles. Aantasting van het casco wordt gecontroleerd door de externe eigenaar. Intern wordt de controle over bijvoorbeeld geluidsoverlast niet overgelaten aan de regelgeving van het bouwbesluit maar geschiedt door interne sociale controle.

B2. Woningbouwvereniging/ externe eigenaar is verantwoordelijk voor casco, inbouw en beheer.

De gebruikers (dit zullen vaak de individuele kunstenaars zijn) hebben een individueel huurcontract met de eigenaar. Doordat ze totaal geen verantwoordelijkheid hebben zullen ze bijvoorbeeld f85,-/m2/jaar netto gebruiksoppervlak incl. BTW moeten betalen.

Ook hier geldt dat mocht het pand verkocht worden de gemeente de eerste optie van koop heeft (taxatie waarde) minus de ingebrachte hoeveelheid geld wat de gemeente bij start heeft ingebracht (uitgedrukt in een tijdsschaal).

De verbouw zal moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit, aangezien het individu geen enkele verantwoordelijkheid heeft en dus ook niet aanspreekbaar daar op is.

C. Tussenvormen

Er zijn natuurlijk allerlei tussenvormen mogelijk qua verantwoordelijkheden. Deze verschillende verantwoordelijkheden kunnen uitgedrukt worden in de huurprijs wat uiteindelijk het individu betaalt. Idem gaat dit op bij wel gemeenschappelijke ruimtes of niet.

ad 3. Misbruik

Er moeten gereedschappen verzonnen worden om te zorgen dat er geen misbruik wordt gemaakt van het broedplaatsverhaal.

Misbruik is ingebakken binnen onze maatschappij. Het is goed om je dat te beseffen en de mogelijkheden hiervoor in te dammen. Heb niet de illusie dat misbruik totaal is uit te sluiten. Er zullen mensen misbruik maken van broedplaatsen net zoals mensen in hun eentje op een zes kamer woning wonen, of dat mensen onkostenvergoedingen oneigenlijk gebruiken. Goede controle in de toekomst is minstens zo belangrijk als criteria van aannames.

ad 3.1. Huur

Een idee om oneigenlijk gebruik van broedplaatsen te voorkomen is om bij de exploitatie van het gehele pand uit te gaan van een lage vierkante meterprijs van $f50,-/m^2/jaar$ over het hele gebouw, maar om de interne huurprijs op $f200/m^2/jaar$ te zetten.

Bij bedrijven/personen die participeren in het beheer en onderhoud van het pand zal de huur zakken tot $f100/m^2/jaar$.

Bedrijven/personen welke aan de eerste voorwaarde voldoen en aan kunnen tonen dat ze met hun ondernemersloon op uitkeringsniveau zitten naast dat er geen ondernemingswinst wordt gemaakt betalen $f50,-/m^2/jaar$.

De teveel betaalde huur komt in handen van de overkoepelende stichting (moet een buitenpandig bestuur hebben, anders kunnen betrokkenen, die vinden dat ze te veel huur betalen na overname stichting de statuten veranderen), die in haar doelstelling heeft ook nieuwe broedplaatsen te stimuleren en eventueel te financieren. (dit moet een verplichting zijn bij een bepaald gespaard bedrag).

Bij een externe eigenaar moet dit uiteraard op een andere manier geregeld worden. Het betekent wel dat als een pand na verloop van tijd geen broedplaats meer is, doordat er alleen nog maar gevestigde bedrijven inzitten deze bedrijven in wezen zorgen dat er een nieuwe broedplaats ontstaat, waarin wel levendigheid zit.

Met deze regels 'verplicht' je mensen/bedrijven betrokken te blijven bij het pand, doen ze dit niet dan betalen ze veel voor die keuze waardoor ze of zullen vertrekken, of dat ze dan een grote financiële bijdrage zullen leveren waardoor een levendige broedplaats elders kan ontstaan.

Door zo'n huurmaatregel wordt roulatie gestimuleerd.

Bij volkomen geen verantwoordelijkheden en individuele huurcontracten vervalt deze huurmaatregel.

ad 3.2. Expansie

De expansiedrift van bedrijven die groeien en hun werkgebied binnen het gebouw willen vergroten is vaak een heikel punt. Wat mij betreft krijgt een initiatief een vastgestelde ruimte en mag niet uitbreiden. Als men groter wil is er ook vaak een financiële vooruitgang. Het is een goede reden om plaats te maken voor een nieuw initiatief.

ad 3.3. Individualisme

Voor de onderlinge communicatie is het van belang dat er gemeenschappelijke voorzieningen zijn. Mensen kunnen architectonisch gedwongen worden om blijvend gebruik te maken van gemeenschappelijke voorzieningen. Wat mij betreft mag er een dwingende regelgeving komen wat individualisatie tegenhoudt.

ad. 3.4. Controle

De controle op het eisenpakket kan beter geschieden op basis van begeleidende controle (met sancties) dan door regelgeving, omdat vrijkomend panden verschillend zijn, naast dat groepen verschillen van elkaar en zich verschillend ontwikkelen. Ik heb al uitgelegd in een stuk over het ontstaan van broedplaatsen (18-2-2000) hoe ik deze controle zie.

III. Items

Er zijn een aantal items die nog niet besproken of beschreven zijn:

1. Kritische massa

Het zou goed zijn om per grootte van een pand te kijken wat de kritische massa moet zijn van bewoning versus bedrijvigheid. Idem voor permanente openbare ruimte (expositiezaal, optreden zaal, restaurant, filmzaal, etc. Idem voor ruimtes die geschikt zijn voor dagdelenverhuur aan groepen van buiten af (dansstudio, theater oefenruimte, etc.). Idem voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Bijvoorbeeld als er twintig ruimtes zijn in een pand heb je bijvoorbeeld vijf woonruimtes nodig om het pand te draaien. Er kan één verhuurzaaltje in, en één openbare gelegenheid komen. Daarnaast is er dus ruimte voor 11 ateliers/werkplaatsen. 10 ruimtes moeten kunst of cultuur gerelateerd gebruikt worden, terwijl er 1 vrij te besteden ruimte is voor ander soortige bedrijvigheid (bijv. een drukkerijtje, of een kantoor), deze ruimte kan ook gebruikt worden voor een activiteit die voor de buurt noodzakelijk is.

Bij een pand wat honderd ruimtes heeft zal de mix er heel anders uitzien. Er zal meer ruimte zijn voor bijvoorbeeld input van buitenaf, of voor buurtgerichte activiteiten.

De kritische massa zal bij een pand met 10 ruimtes, 20 ruimtes, 30 ruimtes, etc. bekeken moeten worden.

Zo kan een beeld gekregen worden van hoe een broedplaats praktisch inhoudelijk kan functioneren. Er zal dan niet blind gestaard moeten worden op de uitkomsten, want elk pand heeft door zijn ligging, indeling en inbouw andere mogelijkheden.

2. Inkomen

Er zal een duidelijk beeld moeten ontstaan over wat de gemiddelde inkomens zijn van potentiële kandidaten. Mijn idee is de maximale WIK-norm van 1800 gulden.

3. Welke achtergrond

Een broedplaats moet open staan voor starters, maar ook voor switchers (mensen die zat zijn van hun eigenlijke baan en iets nieuws willen opbouwen, en ook voor mensen die al langer professioneel bezig zijn, maar zonder goedkope werkruimte nooit van hun activiteit kunnen leven. Met andere woorden leeftijd is niet belangrijk, maar ideeën en plannen wel.

4. Gefaseerde huur

Aangezien starters naast dat ze huur moeten betalen ook nog flink moeten investeren in hun ruimte en in apparatuur om hun bedrijvigheid te kunnen beginnen zal er een soort huurfasering in het begin moeten zijn. In het begin een huur veel minder dan bijvoorbeeld de 50/m²/jaar, die in latere jaren omhoog gaat om deze begin periode te compenseren.

5. Organisatie

Er zal gepraat moeten worden over interne organisatie van groepen en de mate van beheer wat daaruit voortvloeit. Ook zal het duidelijk moeten worden wat van individuen binnen groepen op dat vlak verwacht mag worden. (hoeveel tijd kan je verwachten dat mensen buiten hun eigenlijke werk om in een pand stoppen).

6. Toekomst

Broedplaatsen moeten misschien wel gefaseerd bekeken worden.

1. Groep levert een plan in wat past binnen het aangegeven kader.
2. Groep trekt het gebouw in en heeft twee jaar tijd om de plannen in praktijk om te zetten.
3. Na 2 jaar wordt bekeken of de groep plannen heeft waargemaakt, of dat toch een andere richting is in geslagen (misschien past deze richting wel in het broedplaatsverhaal, als niet dan ontruimen, en een andere groep de kans geven).

Op deze manier wordt er druk op de ketel gehouden, zijn groepen ook gedwongen om zich waar te maken.

Ik kan me voorstellen dat als een groep een pand betreft er na twee jaar beoordeeld wordt of het gehele broedplaatsplan werkelijk gehaald is, (met eventuele sanctionering).

Bij een eventuele sanctionering hou je de groep ook levendig. Ze hebben een deadline waar ze naar toe moeten werken. Deadlines van buiten af zijn vaak de grote inspiratiebron om dingen te maken en naar buiten te treden.

Individuele kunstenaars maken vaak het mooiste werk als ze weten wanneer ze een expositie hebben, ze werken er naar toe. Ze moeten zich op die expositie waarmaken, dus het beste komt naar boven. Volgens mij werkt dit principe ook voor groepen.

IV Gilde

Al deze hersenspingsels komen uit mijn eigen hoofd en zijn niet voortgekomen uit een Gilde vergadering. Het is een persoonlijke brainstorm en ik weet dan ook nog niet of ik sommige stellingen staande kan houden, of dat ze inconsequent zijn ten opzichte van elkaar.

Hessel Dokkum
Amsterdam, 7-3-2000