

• Geschiedenis van Urban Resort

Voorgeschiedenis

Medio jaren negentig van de vorige eeuw verenigen zich een aantal grote kraakpanden in het Gilde van Woonwerkgebouwen. Vooral langs de IJ-oeveren dreigt een aantal culturele vrijplaatsen – de Silo, het Vrieshuis, de Kalenderpanden, maar ook Ruigoord in het Westelijk havengebied – te verdwijnen. De ontruimingen worden grotendeels doorgezet, maar de acties van het Gilde openen wel de ogen van het stadsbestuur. 'Geen cultuur zonder subcultuur', roept burgemeester Patijn in zijn enthousiasme uit. Om het tij te keren wordt in december 1998 het startsein gegeven voor het zogenaamde 'broedplaatsenbeleid'. Met tientallen miljoenen subsidieert de gemeente sindsdien de oprichting van panden met kunstenaarsateliers, werkruimten voor startende bedrijfjes en soms goedkope woonruimtes.

Naar aanleiding van de ontruimingsgolf die eind 2000 de Kalenderpanden bereikt wordt De Vrije Ruimte opgericht. Deze vereniging zet zich sindsdien in voor de totstandkoming van nieuwe plekken die zoveel mogelijk het vrijplaatskarakter behouden en ondersteunt de belangen van al langer bestaande panden. De vereniging hanteert een aantal uitgangspunten die zij als essentieel beschouwt voor de relevantie en het slagen van vrijplaatsen:

- eigen beheer
 - zelfwerkzaamheid en collectiviteit
 - maatschappelijke betrokkenheid
 - openbaar toegankelijk
- mengvormen van wonen, werken en cultuur
- Vanuit het Gilde en De Vrije Ruimte wordt het broedplaatsenbeleid de eerste jaren met de nodige scepsis gevolgd. Was het mogelijk dat de gemeente van bovenaf nieuwe (woon)werkgebouwen weet te realiseren die vroeger juist van onderaf en tegen de stroom in konden opbloeien?

Kritiek op broedplaatsenbeleid

Het gemeentelijk projectbureau Broedplaats Amsterdam (BPA, de voorloper van het Bureau Broedplaatsen) organiseert op 18 november 2005 een grote bijeenkomst rond zijn vijfjarig bestaan. In de afgelopen jaren zijn de nodige resultaten geboekt. Er worden nieuwe broedplaatsen gerealiseerd, enkele kraakpanden zijn aangekocht en de renovatie van de NDSM-scheepswerf is in gang gezet. Er klinkt echter ook kritiek. De doorgeschoten regelgeving rond broedplaatsen (i.v.m. veiligheid en mogelijke overlast) ligt onder vuur. Het werpt grote hindernissen op voor groepen creatievelingen die zelfstandig een broedplaats op poten willen zetten en beheren. De gemeente wordt ook verweten dat ze zich de organisatie van nieuwe broedplaatsen te veel toe-eigent en weinig ruimte laat voor initiatief van onderop. Bovendien verwijten critici de gemeente er in de media van dat het broedplaatsenbeleid er uitsluitend op gericht een zo aantrekkelijk mogelijke omgeving te creëren voor toekomstige bewoners en bedrijven: 'Kunstenaars zijn de hoeren van de stad geworden'. In de ogen van de critici kan zulk broedplaatsenbeleid beter worden afgeschaft.

Een nieuwe organisatie

Voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2006 streeft Jaap Schoufour van BPA ernaar het draagvlak voor het broedplaatsenbeleid te vergroten. Hij realiseert zich dat zonder steun vanuit de doelgroep het beleid geen toekomst heeft. Na afloop van de bijeenkomst op 18 november bespreekt hij de kritiekpunten met twee vertegenwoordigers van die doelgroep: Fred Stammeshaus, bedrijfs econoom die op dat moment al de nodige ervaring heeft opgedaan met het ontwikkelen en beheren van broedplaats de Bonte Zwaan, en Eric Duivenvoorden van De Vrije Ruimte. Beiden hebben hun wortels in de kraakbeweging. Het gesprek komt er op uit dat tussen de gemeentelijke faciliterende instanties en de groep waar het om gaat een schakel ontbreekt: een organisatie die niet alleen bekend is met creatievelingen die op zoek zijn naar een stimulerende woon/werkplaats, maar

ook de nodige knowhow in huis heeft om zo'n plek daadwerkelijk te realiseren. Deze conclusie zal binnen enkele maanden leiden tot de oprichting van Urban Resort.

Kerngroep

Kort na de bijeenkomst wordt een kerngroep geformeerd. Begin 2006 komen de zes leden voor het eerst bij elkaar. De groep bestaat uit drie mensen van vereniging De Vrije Ruimte: Jaap Draaisma, ervaren actievoerder met de nodige kennis en ervaring op het gebied van het beheer en de exploitatie van culturele vrijplaatsen, Hessel Dokkum, als kraker lid van het Gilde van Woonwerkgebouwen en als zodanig onder andere betrokken bij de oprichting van de broedplaats op de NDSM-werf, en Eric Duivenvoorden. Fred Stammeshaus heeft zijn mede-bedrijfsadviseur op het gebied van startende ondernemers en compagnon bij de Bonte Zwaan, Ben Kremer bij de kerngroep gevraagd. Gezamenlijk betrekken de leden Hein de Haan bij de opzet van de nieuwe organisatie. Hij is behalve hoofddocent aan de TU Delft ook architect die een grote expertise heeft opgebouwd op het terrein van het geschikt maken van (gekraakte) kantoor- en bedrijfsgebouwen voor (collectieve) woon/werkvormen. De stichting Urban Resort wordt op 28 april 2006 formeel opgericht. De leden van de kerngroep vormen gezamenlijk het bestuur. Vrijwel meteen na zijn loopbaan als wethouder volkshuisvesting en broedplaatsenbeleid in Amsterdam (mei 2006) verbindt Duco Stadig zich als adviseur aan de nieuwe organisatie. Na de zomer komt Hay Schoolmeesters, kraker op de ADM en op dat moment werkzaam bij de broedplaats op de NDSM-werf, de kerngroep versterken.

Presentatie

Een van de belangrijkste kwesties in de oprichtingsfase is of Urban Resort zich moet beperken tot het begeleiden van de doelgroep naar zelfstandigheid of ook zelf een rol zal gaan spelen op de vastgoedmarkt. Zelfbeheer en zelfwerkzaamheid van (huurders)groepen zijn volgens UR van essentiële betekenis voor de plaats en de ontwikkeling van creativiteit in de stedelijke omgeving. Urban Resort deinst daarom terug voor een rol als plat verhuurbedrijf. De gemeente, bij monde van Jaap Schoufour, geeft aan dat er wat het ontwikkelen van nieuwe broedplaatsen betreft dringend behoefte is aan een stevige speler in het veld van het onroerend goed. Zonder de achterliggende doelstellingen uit het oog te verliezen doen de leden van de kerngroep de toezegging dat de nieuwe organisatie op zal gaan treden als zelfstandig verhuurder. Ook erfpacht- en koopconstructies worden van het begin af aan niet uitgesloten. De gemeente op haar beurt zal Urban Resort in de gelegenheid stellen uit te groeien tot een stabiele professionele organisatie die zelfstandig risico's kan dragen. Er wordt overeengekomen dat Urban Resort zo snel mogelijk vanuit de gemeente een pand in eigendom mee zal krijgen.

In november 2006, een jaar na de eerste aanzetten, presenteert Urban Resort zich aan de buitenwereld als de ontbrekende schakel tussen leegstaande bedrijfs- en kantoorruimtes in en om de hoofdstad en de grote vraag naar betaalbare werkruimte van dolende groepen van kunstenaars, ambachtslieden en (door)startende ondernemers in de creatieve industrie.

Het eerste pand

Het eerste pand dat de gemeente voor Urban Resort op het oog heeft is een voormalig scholencomplex op Sloterdijk. Als dit plan eind 2006 doodloopt, komt UR in contact met woningcorporatie Het Oosten (de voorloper van Stadgenoot). In januari 2007 starten via bemiddeling van Bureau Broedplaatsen de onderhandelingen over het Volkskrantgebouw aan de Wibautstraat. Het Oosten biedt het gebouw, dat op dat moment nog in vol bedrijf is maar korte tijd later leeg zal komen, voor zeven jaar te huur aan.

Bij de werving en selectie van de huurders voor het zeven verdiepingen tellende gebouw ligt de nadruk op de groepsprocessen. Potentiële kandidaten worden geacht zich en groupe aan te melden en een samenwerkingsplan te presenteren. Hierin dienen ze te omschrijven hoe ze gezamenlijk op z'n minst een halve etage kunnen beheren en wat de bijdrage van de groep is aan het grotere geheel. Het

huurcontract gaat in op 1 juni 2007 en kort daarna trekken de eerste geselecteerde groepen het gebouw in.

Uitbouw van de organisatie

Terwijl met vallen en opstaan de exploitatie van het Volkskrantgebouw een aanvang neemt, komen al snel de volgende twee panden in beeld. Eerst vijftien ateliers in de plint van de nieuwbouw aan de Westerdoksdijk. De ateliers worden casco opgeleverd en de huurders dragen zelf zorg voor de inbouw en afwerking. De broedplaats wordt in maart 2009 geopend. Tijdens de voorbereidingen voor de exploitatie van broedplaats Westerdok krijgt Urban Resort de broedplaats in het Westelijk Havengebied aangeboden. De gemeente verkoopt de loodsen in De Heining aan Urban Resort om haar belofte over de bruidsschat na te komen en de financiële uitgangspositie van de nieuwe organisatie structureel te verbeteren. De beslommeringen rond de aankoop zullen echter nog een aantal jaren in beslag nemen.

Vanaf het begin wordt elk pand in een aparte stichting ondergebracht. De aanstaande uitbreiding van het pandenbestand met eigen bezit is de aanleiding om ook de interne organisatie aan te passen. Er wordt een moederstichting opgezet, Stichting Urban Resort Amsterdam, die het bestuur van de diverse panden uiteindelijk onder centraal toezicht brengt. Het kernteam dat vanaf het begin af aan verantwoordelijk was voor het reilen en zeilen van Urban Resort, wordt vanaf het najaar van 2009 bijgestaan door een bestuur dat meer op afstand van de dagelijkse organisatie staat. Duco Stadig wordt voorzitter, oud-bankier Hans Balhuizen penningmeester en voormalig raadslid van Amsterdam Anders/De Groenen Hansje Kalt bestuurslid; Fred Stammeshaus vertegenwoordigt de oprichters (tot september 2015). Met een nieuw bestuur wordt tegelijkertijd een Raad van Toezicht geïnstalleerd. (links naar webpagina UR/RVT)

Urban Resort groeit uit tot een professionele organisatie. De dagelijkse leiding is in handen van directeur Jaap Draaisma, die bijgestaan wordt door Hay Schoolmeesters (financiën), Bas van der Geijn (verhuurderszaken) en Laurens van Rens (Technische Dienst). Ze worden ondersteund door een staf van 10 medewerkers en een aantal vrijwilligers. In 2012 wordt het bestuur van Stichting Urban Resort Amsterdam uitgebreid met een specialist op het gebied van arbeids- en personeelszaken, Johan Andree, voormalig directeur van Stedelijk Jongerenwerk Amsterdam.

Grootste broedplaatsontwikkelaar van Amsterdam

In de afgelopen jaren heeft Urban Resort zich ontwikkeld tot de grootste broedplaatsenontwikkelaar van Amsterdam. De organisatie is uitgegroeid tot betrouwbare partner voor de gemeente waar het gaat om de ontwikkeling en het beheer van nieuwe broedplaatsen. Vele honderden kunstenaars en ondernemers in de creatieve industrie zijn door Urban Resort aan goedkope bedrijfsruimte en/of woonruimte geholpen. Meer dan tien broedplaatsen zijn inmiddels door Urban Resort ontwikkeld en in exploitatie genomen. Hieronder bevinden zich niet alleen tijdelijke projecten in voormalige onderwijs- of verzorgingsinstellingen, zoals de De Vlucht, ACTA en het Surinameplein, maar ook meer permanente projecten in kleinere schoolgebouwen of op bedrijfsterreinen die in erfpacht zijn genomen (Tugelaweg, Heining). In sommige gevallen treedt Urban Resort op als eindverantwoordelijke, die verhuur aan andere groepen en organisaties mogelijk maakt (Westburg, de Rietwijker). Een compleet overzicht is te vinden in het volgende schema.