



**Gemeente
Amsterdam**

Definitief
7 maart 2017

Loket Broedplaatsen

Voorwoord

Voor u ligt het Loket Broedplaatsen. Hierin staat uitvoerig beschreven welke stappen u moet ondernemen om van een idee tot een broedplaats te komen.

Bureau Broedplaatsen zet zich sinds 2000 in voor betaalbare werkruimtes voor professionele kunstenaars en broedplaatsgroepen. Door de jaren heen heeft Bureau Broedplaatsen veel kennis en ervaring opgedaan met betrekking tot het realiseren van broedplaatsen. Met dit Loket Broedplaatsen probeert Bureau Broedplaatsen broedplaatsgroepen en aanbieders van betaalbare (woon)werkruimte in Amsterdam te helpen een broedplaats te realiseren. Bureau Broedplaatsen kan daarbij de initiatiefnemers coaching bieden. Het Loket Broedplaatsen biedt inzicht in de stappen die gezet moeten worden om van eerste initiatief te komen tot realisatie en ingebruikname van een broedplaats.

Hoofdstuk 1 gaat in op de vraag wat Bureau Broedplaatsen concreet kan betekenen voor achtereenvolgens een individuele kunstenaar, broedplaatsgroepen, vastgoedeigenaren of verhuurders en stadsdelen of de gemeente. Vervolgens gaat Hoofdstuk 2 in op het stappenplan om tot een broedplaats te komen. Hier kunt u lezen wat de criteria per stap zijn waarop Bureau Broedplaatsen de aanvragen die bij haar binnenkomen beoordeelt. Hoofdstuk 3 behandelt het Visiedocument, Hoofdstuk 4 de Voorlopige subsidieaanvraag, Hoofdstuk 5 de Uitvoering, schouw en gereedmelding. In Hoofdstuk 6 is een toelichting te vinden op de beheerfase van een broedplaats.

Het Loket Broedplaatsen is ontwikkeld door en in beheer bij Bureau Broedplaatsen.

Inhoud

Voorwoord	3
1 Doelgroepen	7
1.1 Wat doet Bureau Broedplaatsen voor u?	8
1.2 Kan ik via Bureau Broedplaatsen een lening afsluiten?	8
1.3 Kan ik van Bureau Broedplaatsen subsidie krijgen?	9
2 In vijf stappen naar een Broedplaats	11
2.1 Stap 1 - Opstellen visiedocument	12
2.2 Stap 2 – Aanvragen voorlopige subsidie	12
2.3 Stap 3 – Uitvoering en gereedmelding	13
2.4 Stap 4– Aanvragen definitieve subsidie	13
2.5 Stap 5 – Beheer	14
3 Visiedocument	15
3.1 Het Visiedocument	15
3.2 Voorgescreven hoofdstukindeling Visiedocument	15
3.3 Toelichting op de hoofdstukindeling Visiedocument	16
4 Aanvraag 'Verleningsbeschikking' (voorlopige subsidie)	19
4.1 Bijlagen bij 'Aanvraagformulier verleningsbeschikking'	19
4.2 Basisonderzoek	19
4.3 Ontwerp	20
4.3.1 Definitief ontwerp	21
4.3.2 Oppervlaktenoverzicht	21
4.4 Advies Brandveiligheid	22
4.5 Financiën	22
4.5.1 Investeringsbegroting	23
4.5.2 Exploitatiebegroting	24
4.5.3 Huuropbouw	24
4.5.4 Financiering	24
4.5.5 Borgstellingsfonds Broedplaatsen Amsterdam	25
4.5.6 BTW	25
4.6 Organisatie	25
4.6.1 Organogram	26
4.6.2 Good Governance	26
4.6.3 Richtlijn statuten	28
4.6.4 Model (onder)huurcontract	28

4.7	Plan van aanpak voor de uitvoering	29
4.8	Aanvraag voorlopige subsidie	30
5	Uitvoering, schouw en gereedmelding	31
5.1	Gereedmelding bouwkundig en financieel	31
5.2	Schouw	31
6	Aanvraag 'Vaststellingsbeschikking' (definitieve subsidie)	32
7	Beheer	33
7.1	Jaarlijkse stukken	33
7.2	Stand van zakengesprek	34
8	Subsidieverstrekking	35
8.1	Subsidiekaders	35
8.1.1	Eisen voor toekennen subsidie	35
8.2	Daadwerkelijke subsidiebedrag	36
8.3	Aanvraag voorlopige subsidie	37
8.4	Verantwoording en uitbetaling	37
8.5	Voorschotten	37
8.6	Aanvullende vergoedingen	38
9	Procedure bij maatschappelijk leegstandsbeheer	39

Bijlagen, zoals te vinden op het online Loket (www.amsterdam.nl/broedplaatsen)

[Sjabloon Visiedocument](#)

[Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting](#)

[Aanvraagformulier verlenen subsidie](#)

[Aanvraagformulier voorschot subsidie](#)

[Gereedmeldingsformulier](#)

[Aanvraagformulier vaststellen subsidie](#)

[Verantwoordingsformulier](#)

[Formulier bewijs CAWA-percentages](#)

[Model huurcontract](#)

[Model onderhuurcontract](#)

[Toetsingsregels kredietverlening](#)

[Handboek voor Brandveiligheid](#)

1 Doelgroepen

Het Loket Broedplaatsen is gemaakt om samen met broedplaatsgroepen en vastgoedeigenaren tot de ontwikkeling van een broedplaats te komen.

Individuele Kunstenaars

Voor individuele kunstenaars kan het Bureau Broedplaatsen niet direct iets doen. Bureau Broedplaatsen wijst namelijk geen werkruimte toe aan individuele kunstenaars. Dit doet de CAWA¹. Voor verdere informatie over het toewijzen van ateliers kunt u kijken op www.amsterdam.nl/broedplaatsen

Aangezien de vraag naar ateliers groter is dan het aanbod, roept Bureau Broedplaatsen kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele initiatieven op om zich tot broedplaatsgroep te verenigen. In groepsverband wordt de kans op betaalbare werkruimte aanzienlijk groter. Andere mogelijke pluspunten van broedplaatsgroepen zijn een mix van disciplines bij elkaar, artistieke inspiratie, zakelijke samenwerking, schaalvoordelen en de mogelijkheden om met elkaar ruimten te gebruiken en gezamenlijke programmering uit te werken. U kunt zich dus verenigen met een aantal andere kunstenaars en zo uw eigen broedplaats(groep) beginnen.

Naast personen kunnen stichtingen kunnen zich ook door de CAWA laten toetsen om vervolgens als stichting in aanmerking te komen voor het huren van een CAWA ruimte.

Broedplaatsgroepen

De kern van een broedplaats is een goed concept, door iedere groep naar eigen inzicht vormgegeven. Daarbij geldt dat minstens 40% van de broedplaats beschikbaar moet zijn voor CAWA-creatieven. In de praktijk blijkt dat broedplaatsen en de bijbehorende groepen zeer sterk kunnen verschillen. Het kan gaan om zeven kunstenaars die met elkaar een bedrijfsgebouw verbouwen tot ateliers met een gezamenlijke project-/ expositieruimte, maar er zijn ook broedplaatsen die bestaan uit zowel kunstenaars als commerciële creatieve bedrijven, ambachtslieden en een hippe club annex café. De nadruk bij een broedplaats kan liggen op autonoom kunstenaarschap, op hoge diversiteit of juist op sterke relaties met de buurt in de vorm van samenwerking met scholen of buurtwerk.

Vastgoedeigenaar of verhuurder

Bureau Broedplaatsen is zeer geïnteresseerd in vastgoedeigenaars of verhuurders die, al dan niet tijdelijk, een gebouw voor een schappelijke prijs aan een broedplaatsgroep willen verhuren. Op deze wijze kan een eigenaar aan een gebouw een bijzondere creatieve functie geven wat een positieve uitwerking kan hebben op de waarde van het vastgoed en haar directe omgeving. Zo zouden de leden van de broedplaatsgroep in-het-huurcontract-opgenomen diensten kunnen

¹ De Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA). Deze commissie adviseert het college van B&W over o.a. broedplaatsplannen. Zie ook www.amsterdam.nl/broedplaatsen

uitvoeren in belang van zowel de buurt als de eigenaar. Daarnaast kan een tijdelijke invulling als broedplaats een overbrugging zijn naar een herbestemming van een gebouw of locatie die om verschillende redenen nog enige tijd op zich laat wachten.

Stadsdeel/ Gemeente

Bureau Broedplaatsen adviseert stadsdelen of gemeentelijke diensten graag over hoe zij broedplaatsen kunnen faciliteren middels beleidsontwikkeling en beleidsinstrumenten. Ook kan Bureau Broedplaatsen procesbegeleiding verzorgen om vastgoed in bezit van de gemeente te transformeren tot broedplaats.

1.1 Wat doet Bureau Broedplaatsen voor u?

Bureau Broedplaatsen spant zich in om broedplaatsgroepen en vastgoedeigenaren/ verhuurders, die het initiatief nemen om een broedplaats op te zetten, te ondersteunen. Bureau Broedplaatsen heeft jarenlange ervaring en expertise in huis om het proces van concept tot een als broedplaats in gebruik genomen gebouw te begeleiden. Denk hierbij aan:

- Advies over hoe u tot een plan en realisatie kunt komen;
- Begeleiding bij het opstellen van een Visiedocument voor de beleidstoets door de CAWA;
- Hulp bij opstellen van het bouwplan, de investeringskosten- en exploitatiebegroting;
- Advies bij de financiering/ subsidiëring;
- Advies over organisatie, contractvorming, management en beheer;
- (Ver)bouw en projectbegeleiding;
- Het koppelen van initiatieven aan de juiste partijen;
- Verstrekken en mogelijk bevoorschotting van eventuele subsidie;
- Garant staan bij een lening via het Triodos Broedplaatsenfonds Amsterdam.

1.2 Kan ik via Bureau Broedplaatsen een lening afsluiten?

Wanneer er voor de realisatie van een broedplaats door een broedplaatsgroep niet genoeg geld is kan er mogelijkwerwijs een bedrag geleend worden bij de bank. De lening kan dan, in de jaren dat de broedplaats actief is, worden terugverdiend en afbetaald. Hiervoor heeft Bureau Broedplaatsen in samenwerking met de Triodosbank het Triodos Broedplaatsenfonds Amsterdam opgezet.

De belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen voor een lening uit het Triodos Broedplaatsenfonds Amsterdam zijn:

- U bent een broedplaatsgroep in de metropoolregio Amsterdam die een pand betreft;
- U investeert voor het opzetten van de broedplaats in een pand;
- De investering is terug te verdienen uit de exploitatie van de broedplaats;
- De investering kan redelijkerwijs niet worden gedaan uit eigen middelen van de broedplaatsgroep;

- Het plan van de broedplaatsgroep is positief getoetst aan het vigerend broedplaatsenbeleid² door de CAWA. Hiervoor dient de groep een Visiedocument te formuleren dat via Bureau Broedplaatsen ter beoordeling wordt voorgelegd aan de CAWA.

De volledige voorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst tussen Bureau Broedplaatsen en de Triodos Bank. Deze is op te vragen bij Bureau Broedplaatsen.

1.3 Kan ik van Bureau Broedplaatsen subsidie krijgen?

U kunt als broedplaatsgroep of vastgoedeigenaar/ verhuurder, onder voorwaarden, in aanmerking komen voor subsidie. Voorop staat dat Bureau Broedplaatsen u begeleidt met haar kennis over het realiseren van broedplaatsen, haar contacten met geschikte gebruikers en de mogelijkheden tot subsidieverlening. Bij de behandeling van subsidieaanvragen geldt een aantal uitgangspunten:

- De aan te vragen subsidie bedraagt maximaal € 250 per m² BVO³;
- Er kan alleen subsidie aangevraagd worden voor het BVO dat beschikbaar is voor CAWA-creatieven;
- De te verstrekken subsidie is nooit hoger dan het onrendabele deel van de investering o.b.v. een meerjarige exploitatie;
- De broedplaats moet groter zijn dan 300 m² BVO;
- De te verstrekken subsidie is nooit hoger dan het bedrag dat nodig is om het casco van de broedplaats sober en doelmatig te bouwen of verbouwen;
- Het CAWA-percentages van een broedplaats is minimaal 40% en wordt vastgesteld op basis van het WO⁴;
- Om het maximale subsidiebedrag te bepalen dient het CAWA-percentage verrekend te worden met het BVO van de broedplaats;
- De subsidie wordt eenmalig uitgekeerd op basis van onder andere een gespecificeerde investeringsbegroting en exploitatiekostenbegroting van het vastgoedproject;
- De subsidie wordt in de regel ingezet ter financiering van de verbouwingskosten;
- De aanvraag verloopt volgens de procedure zoals omschreven in dit Loket Broedplaatsen;
- De subsidie voor een verbouwing wordt verstrekt onder de conditie dat de huur voor de CAWA-creatieven tussen de € 150 en € 300 per maand bedraagt. Prijspeil januari 2017 CPI volgens het CBS Nederland.

De uitgangspunten voor de subsidie zijn vastgelegd in het [Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015-2018](#) op de website van Bureau Broedplaatsen.

² Voor het vigerende broedplaatsenbeleid zie <https://www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/>

³ BVO = Bruto Vloer Oppervlak, het oppervlak van de verdiepingen gemeten tussen de buitenomtrek van een gebouw met uitzondering van vides groter dan 4m² en incidentele nissen of uitsparingen.

⁴ WO = Woon-/ werkoppervlak, het oppervlak van daadwerkelijk door de huurder te gebruiken ruimte, bijvoorbeeld; het atelier. Gemeenschappelijke toiletten, gangen en overige ruimtes vallen niet onder het WO.

Rekenvoorbeeld om de maximale subsidie te bepalen.

De toe te kennen subsidie wordt berekend op basis van het onrendabele deel van de investering o.b.v. een meerjarige exploitatie.

$$\text{BVO} = 2.400 \text{ m}^2 \quad \text{WO}_{\text{CAWA}} = 900 \text{ m}^2 \quad \text{WO}_{\text{TOTAAL}} = 1.800 \text{ m}^2$$

$$\text{CAWA-percentage} = \text{WO}_{\text{CAWA}} / \text{WO}_{\text{TOTAAL}} \times 100\% = 900/1.800 \times 100\% = 50\%$$

$$\text{Maximaal subsidiebedrag} = \text{€ } 250 \times \text{CAWA-percentage} \times \text{BVO} = \text{€ } 250 \times 50\% \times 2.400 \text{ m}^2 = \text{€ } 300.000$$

2 In vijf stappen naar een Broedplaats

In het Loket Broedplaatsen worden volgens onderstaand schema projecten van idee tot realisatie gebracht. In de rode stappen wordt de broedplaatsgroep gevraagd stukken aan te leveren. Daarna worden deze getoetst en volgt er een formele reactie van Bureau Broedplaatsen, de Triodosbank en/ of CAWA (groen).

Toelichting in Hoofdstuk 3

'[Sjabloon Visiedocument](#)'
'[Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting](#)'

Toelichting in Hoofdstuk 4

'[Aanvraagformulier Verlenen subsidie](#)'
(incl. bijlagen)

Toelichting in Hoofdstuk 5

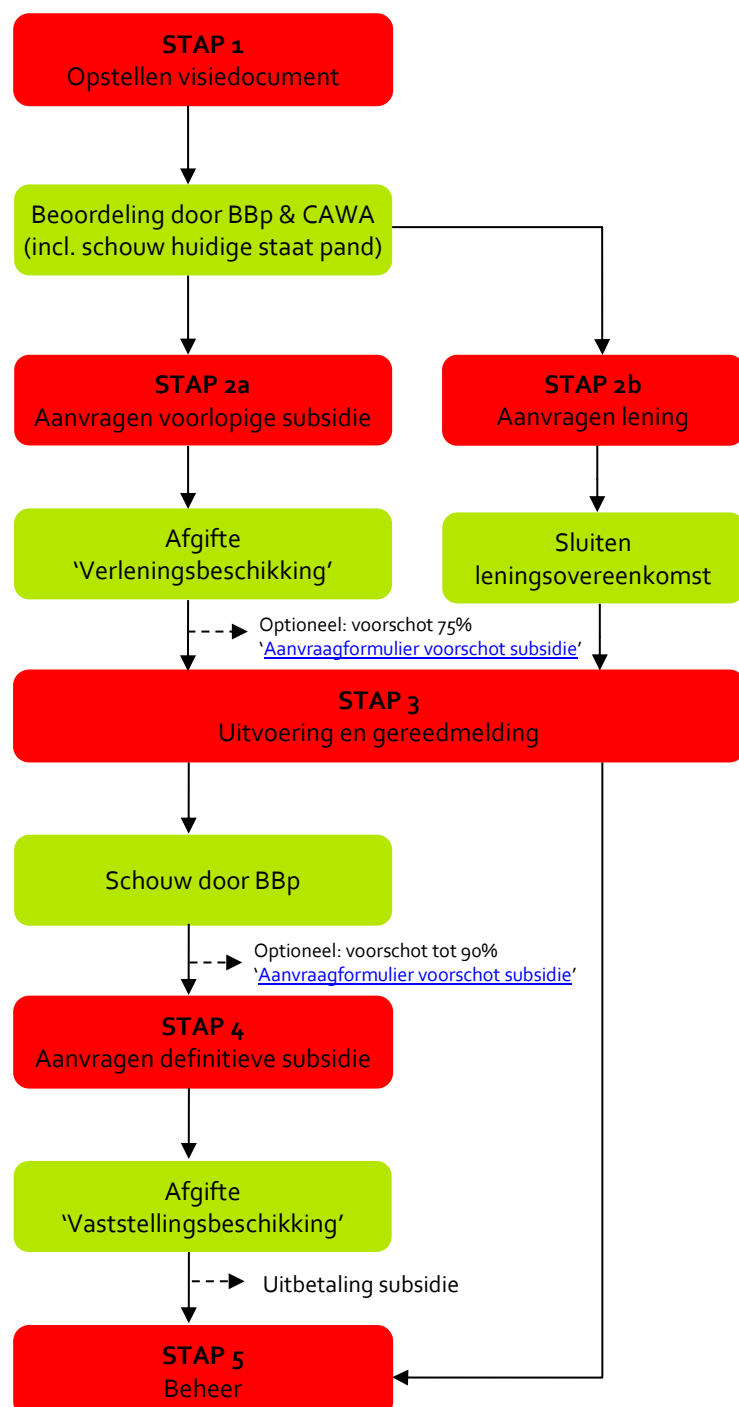
'[Gereedmeldingsformulier](#)'
(incl. bijlagen)

Toelichting in Hoofdstuk 6

'[Aanvraagformulier Vaststellen subsidie](#)'
(incl. bijlagen)
'[Formulier Bewijs CAWA-percentage](#)'

Toelichting in Hoofdstuk 7

'[Verantwoordingsformulier](#)'
(incl. bijlagen)



2.1 Stap 1 - Opstellen visiedocument

U dient een Visiedocument op te stellen om uw plannen duidelijk te maken en te laten toetsen door de CAWA. In Hoofdstuk 3 wordt omschreven waaraan het Visiedocument moet voldoen. Het Visiedocument moet worden opgesteld met behulp van de op de website te downloaden documenten 'Sjabloon Visiedocument' en 'Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting'.

Voor een goedgekeurd Visiedocument kan de ontwikkelaar achteraf een eenmalige vergoeding van maximaal € 6.000 ontvangen. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de omvang/ en complexiteit van de broedplaats en wordt altijd berekend op basis van werkelijk bestede uren. De uitkering staat los van het aangevraagde subsidiebedrag.

Bureau Broedplaatsen beoordeelt of het Visiedocument compleet en voldoende uitgewerkt is. Daarna toetst de CAWA het voorstel aan het broedplaatsenbeleid en formuleert een niet-bindend advies aan het College van B&W. Bij de beoordeling door de CAWA krijgt u de kans uw Visiedocument kort toe te lichten. Deze CAWA-bijeenkomsten vinden maandelijks plaats.

Bureau Broedplaatsen gaat samen met de initiatiefnemers, voordat het Visiedocument aan de CAWA gepresenteerd wordt, het pand schouwen. Hierbij wordt de huidige staat van het pand beoordeeld en afgewogen of alle voorgestelde bouwkundige ingrepen die opgenomen zijn in de Investeringsbegroting noodzakelijk zijn, allen sober en doelmatig zijn en alleen betrekking hebben op het casco van het pand. Opmerkingen van BBp zullen verwerkt worden door de initiatiefnemers voordat het plan aan de CAWA gepresenteerd zal worden.

2.2 Stap 2 – Aanvragen Verlenen subsidie

Met een goedgekeurd Visiedocument kan de subsidie aangevraagd worden. In Hoofdstuk 4 worden alle stappen om tot een subsidieaanvraag te komen uitgelegd. Voor de aanvraag moet u het 'Aanvraagformulier voorlopige subsidie' invullen.

Bureau Broedplaatsen controleert vervolgens of de plannen compleet zijn ingediend.

Als u kiest voor een lening i.p.v. een subsidieaanvraag, wordt een vergelijkbaar traject doorlopen. Hierin speelt naast Bureau Broedplaatsen ook de Triodosbank een rol. Ook wanneer u geen subsidieaanvraag doet raden wij u aan om toch ook al deze stukken te maken om zo een goede voorbereiding voor de ontwikkeling van uw broedplaats te doorlopen.

Afgifte 'Verleningsbeschikking'

Wanneer alle stukken die bij het 'Aanvraagformulier Verlenen subsidie' horen akkoord zijn, geeft Bureau Broedplaatsen een 'Verleningsbeschikking' af. Met deze beschikking is de subsidie onder voorwaarden verleend.

Aanvragen voorschot 75% na ontvangst 'Verleningsbeschikking'

Als u geen middelen heeft om de werkzaamheden vooraf te financieren kunt u een voorschot van 75% van het subsidiebedrag aanvragen met het 'Aanvraagformulier subsidievoorschot'.

2.3 Stap 3 – Uitvoering en gereedmelding

Na het ontvangen van de 'Verleningsbeschikking' kunnen de bouw of verbouwingswerkzaamheden starten. In Hoofdstuk 5 staan alle stappen uitgelegd, die bij de uitvoering en gereedmelding horen. Na de gereedmelding volgt er een bouwkundige schouw, deze wordt uitgevoerd door BBp.

Zodra de verbouwing is afgerond, kunt u aan Bureau Broedplaatsen melden dat de broedplaats bouwkundig gereed is. Bureau Broedplaatsen doet op basis daarvan een projectschouw om te controleren of het project bouwkundig volgens de afspraken uit de 'Verleningsbeschikking' is uitgevoerd.

U kunt de bouwkundig en financiële schouw aanvragen met het 'Gereedmeldingsformulier'. Hierbij dient u de financiële verantwoording aan te leveren voor uitkering van (een deel van) de subsidie.

Aanvragen voorschot tot 90%

Als u geen middelen heeft om de werkzaamheden vooraf te financieren kunt u na de schouw een voorschot tot 90% van het subsidiebedrag aanvragen met het 'Aanvraagformulier subsidievoorschot'.

2.4 Stap 4– Aanvragen Vaststelling subsidie

Wanneer aan alle subsidievoorwaarden is voldaan, inclusief het behalen en aantonen van het CAWA-percentage, vraagt u de definitieve subsidie aan.

Het 'Aanvraagformulier Vaststellen subsidie' moet u volledig ingevuld en ondertekend bij Bureau Broedplaatsen aanleveren met alle daarbij behorende bijlagen. Aan de hand van de bijlagen controleert Bureau Broedplaatsen of aan alle subsidievoorwaarden is voldaan.

Hiervoor worden alle noodzakelijke bewijsstukken geleverd (waaronder het 'Format Bewijs CAWA-percentage').

Afgifte 'Vaststellingsbeschikking'

Wanneer deze zijn gecontroleerd en akkoord bevonden, geeft Bureau Broedplaatsen de 'Vaststellingsbeschikking' af.

Uitkering subsidie

Als de 'Vaststellingsbeschikking' afgegeven is wordt de subsidie (minus eventueel eerder versterkte voorschotten) uitgekeerd.

2.5 Stap 5 – Beheer

Gedurende de looptijd van de 'Vaststellingsbeschikking' moet een broedplaats jaarlijks een aantal stukken aanleveren waaruit blijkt dat de broedplaats nog steeds aan de subsidievoorwaarden voldoet. In Hoofdstuk 7 wordt de beheerfase toegelicht.

Opening

Voor Bureau Broedplaatsen is het belangrijk dat er een goed georganiseerde opening plaatsvindt. Dit is het moment om de successen van het broedplaatsen beleid uit te dragen aan betrokkenen, omwonenden, gemeente en politiek. Wij vragen daarom dat de broedplaatsontwikkelaar de opening in nadrukkelijk overleg met Bureau Broedplaatsen organiseert. Waarbij er tijdig een uitnodiging is (non Facebook) die door BBp doorgestuurd kan worden. Er mag een bescheiden post voor de opening op de investeringsbegroting opgenomen worden.

Stand van zakengesprek

Zes maanden na bouwkundige oplevering vindt het eerste stand van zakengesprek plaats met Bureau Broedplaatsen en de CAWA. Daarna worden alle broedplaatsen minimaal eens per drie jaar uitgenodigd voor een stand van zakengesprek.

Jaarlijkse rapportage

De broedplaats dient jaarlijks stukken aan te leveren waaruit blijkt dat de broedplaats nog aan de afgesproken voorwaarden voldoet. Op basis van een inhoudelijk jaarverslag, het ingevulde 'Formulier Bewijs CAWA-percentages' en de jaarrekening wordt gekeken of aan de uitgangspunten wordt voldaan. Voor een volledig overzicht zie het 'Verantwoordingsformulier'.

Alle broedplaatsen worden minimaal eens per drie jaar uitgenodigd voor een stand van zakengesprek met Bureau Broedplaatsen. Zodoende kan Bureau Broedplaatsen zicht blijven houden op het gebruik van de broedplaatsen en op de ontwikkelingen door de jaren heen. Daarnaast geeft het gesprek met de gebruikers en subsidiënt de mogelijkheid om uitvoeriger op bepaalde zaken in te gaan en vragen te stellen. Tijdens dit gesprek dienen de opgestelde jaarlijkse stukken voor handen te zijn.

3 Visiedocument

3.1 Het Visiedocument

U dient een Visiedocument op te stellen om uw plannen duidelijk te maken en te laten toetsen door de CAWA. Bureau Broedplaatsen beoordeelt of uw Visiedocument compleet en voldoende uitgewerkt is. Daarna toetst de CAWA het voorstel aan het broedplaatsenbeleid en formuleert een niet-bindend advies aan het College van B&W. Bij de beoordeling van de CAWA krijgt u de kans een korte mondelinge toelichting voor de CAWA op uw Visiedocument te geven.

In het Visiedocument dienen verschillende zaken aan de orde te komen. Daarvoor hanteren wij een voorgeschreven inhoudsopgave.

Het Visiedocument moet als Microsoft Word bestand ter goedkeuring aan BBp gemaild worden. BBp maakt vervolgens een of meerdere keren opmerkingen op het document en de bijlagen. Wanneer de laatste opmerkingen zijn verwerkt moet het Visiedocument incl. bijlagen in één pdf bestand aan BBp aangeleverd worden. Deze wordt vervolgens aan de CAWA voorgelegd.

3.2 Voorgeschreven hoofdstukindeling Visiedocument

1 Inleiding

2 Visie

- 2.1 visie, concept of essentie van het plan
- 2.2 doelstellingen, doelgroepen en beoogde resultaten
- 2.3 betrekking van de broedplaats tot de vier thema's
- 2.4 de betekenis voor de stad Amsterdam
- 2.5 op welke wijze zijn mensen uit de beroepspraktijk betrokken bij de planontwikkeling en de invulling van de broedplaats
- 2.6 beoogde looptijd

3 Programmering

4 Organisatie

- 4.1 organogram met toelichting van onderdelen en onderlinge relaties
- 4.2 toewijzingssystematiek van de verschillende ruimten
- 4.3 eventuele strategische partners met toelichting van hun rol
- 4.4 beschrijving van de initiatiefnemers en hun relevante ervaring

5 Gebouw en ruimtegebruik

- 5.1 algemene beschrijving van gebouw en ruimten

- 5.2 op welke manier zijn mensen uit de beroepspraktijk betrokken bij de invulling van de broedplaats
- 5.3 tekeningen bestaande situatie
- 5.4 tekeningen nieuwe situatie met ruimten, gebruik en huurniveaus

6 Financiën

- 6.1 omschrijving verwachte investeringen
- 6.2 omschrijving verwachte exploitatie: de belangrijkste uitgaven en inkomsten

7 Slotparagraaf

3.3 Toelichting op de hoofdstukindeling Visiedocument

Inleiding

U start met een introductie van uzelf en welke motieven aan uw initiatief ten grondslag liggen. U kunt in een bijlage de cv's toevoegen van de sleutelfiguren van het initiatief.

Visie

U beschrijft als initiatiefnemer de visie die u heeft op het gebouw en de locatie die een broedplaats gaat worden. Wat is het concept, de essentie van het plan dat u op die plek wilt realiseren? U vervolgt met een puntsgewijze uiteenzetting van de doelstellingen en beoogde resultaten, hoe u deze denkt te realiseren en geeft daarbij aan wie daarbij een rol spelen. Vervolgens gaat het erom de verbinding te leggen tussen de visie en concept enerzijds en het vigerend broedplaatsenbeleid anderzijds. Refereer daarbij aan de vier thema's uit het beleid: cultuur, sociaal, economisch en ruimtelijk. Geef per thema aan op welke wijze uw plan daaraan bijdraagt. Niet ieder plan hoeft gericht te zijn op de alle vier de thema's. Ook dient u aan te geven wat in algemene zin de bijdrage is aan de stad Amsterdam en wat de beoogde looptijd van de broedplaats is.

Bij het opstellen van het visiedocument dienen mensen uit de beroepspraktijk (doelgroep) geraadpleegd te worden. Dit kunnen potentiële huurders zijn van de nog op te starten broedplaats of huurder van een reeds bestaande broedplaats. U dient aan te geven op welke wijze dit is gedaan en wat de gevolgen zijn geweest voor de planvorming/visiedocument. Op deze manier willen we de doelgroep meer betrekken bij de planontwikkeling.

Programmering

Goede programmering van de broedplaats is essentieel om de meerwaarde voor de stad concreet gestalte te geven. U beschrijft hoe u de programmering binnen de broedplaats gaat organiseren: wie doet wat, positie, taken en verantwoordelijkheden en op welke wijze de programmering dienend is voor meerwaarde van de broedplaats, de buurt of de stad Amsterdam. Refereer naar de thema's cultuur, sociaal, economisch en ruimtelijk. Het stimuleren en organiseren van onderlinge samenwerking tussen huurders en samenwerking met bestaande of nieuwe netwerken maakt deel uit van de programmering. Een programmeur of curator en een werkbudget betekent een kostenpost op de exploitatiebegroting. Wij houden indicatief een bedrag van € 10.000 aan voor een 'bruto' honorarium van een programmeur per 1 dag per jaar. Als je een programmeur/curator 3

dagen per week aan wil stellen, kun je dus € 30.000 opnemen als kostenpost in je exploitatie. Dit moet natuurlijk wel gedekt worden met exploitatie inkomsten.

Organisatie

Vervolgens gaat het om de concrete uitwerking van de visie, doelstellingen en betekenis voor de stad door een beschrijving van de beoogde organisatievorm en het gebruik van de ruimten. De organisatievorm is bij de totstandkoming van een broedplaats essentieel. Het plan dient uitspraken te bevatten over de rechtspersoon, hoe de zeggenschap, taken en verantwoordelijkheden zijn verdeeld over welke onderdelen (zoals een dagelijks bestuur, ALV, Raad van Toezicht, (ver)huurders, selectiecommissie nieuwe huurders, programmacommissie, etc.) van de organisatie en wat hun onderlinge relatie is. Uit het organisatievoorstel moet onder andere duidelijk worden wie op welke wijze bepaalt welke ruimten worden toegewezen aan welke huurders. Dit onderdeel dient vergezeld te gaan van een organogram.

Mogelijk zijn er partners zoals kunst- en/of culturele instellingen en opleidingen, sponsors, wijkorganisaties, expertcentra en dergelijke waarmee u coalities bent aangegaan of dit ambieert om daarmee de doelstellingen te realiseren.

Ook geeft u aan welke ervaring er onder de initiatiefnemers bestaat ten aanzien van organisatie, kunst & cultuur, transformatie van vastgoed en andere verwante zaken.

Gebouw en ruimtegebruik

In dit hoofdstuk verschaft u inzicht in wie, waarvoor, welke ruimten in het gebouw gaat gebruiken. Wat zijn de kwaliteiten van het gebouw, de ruimte eromheen, de buurt of het gebied. Aan de hand van de bestaande situatie en ontwerp voor de nieuwe (gewenste) situatie geeft u aan met arceringen welke type gebruikers waar gaan komen. Geef daarnaast in een tabel weer hoe de onderverdeling in huurniveaus voor tenminste de volgende gebruikers is gemaakt: CAWA-getoetste kunstenaars, creatieve ondernemers en/of ambachtslieden, gemeenschappelijke ruimten, kantoorfunctie en horeca/winkelfunctie.

Bij de ruimtelijke invulling van de broedplaats is het voor de ontwikkelaar noodzakelijk om mensen uit de beroepspraktijk te betrekken. Op welke wijze dit is gedaan moet verwerkt worden in hoofdstuk 5.2 van het visiedocument.

Er moet een plattegrond van de broedplaats worden toegevoegd waaruit blijkt welke ruimte waarvoor bestemd wordt. Tevens moet uit de plattegrond duidelijk worden welke oppervlaktes (WO en BVO) bij welke functies horen.

Financiën

Om inzicht te verschaffen in de globale financiële opzet van de broedplaats dient u te omschrijven welke investeringen moeten worden gedaan aan het pand, welke verwachte inkomstenbronnen er zijn (denk aan vaste huurders, vrije verhuur, verhuur zaal of horeca etc.) en wat de voorziene uitgaveposten zijn. Geef daarbij aan in welke mate wordt uitgegaan van zelfwerkzaamheid en of er structureel externen worden ingehuurd voor bijvoorbeeld baliewerkzaamheden, conciërge of programmering. Hierbij is het aan te raden een globale jaarexploitatie op te nemen.

Hiervoor kunt u het 'Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting' gebruiken.

Naast een globale financiële opzet moet u in het hoofdstuk financiën de hoogte van de aan te vragen subsidie of lening aangeven. Dit kan aan de hand van het rekenmodel in paragraaf 1.3 van dit Loket Broedplaatsen.

Slotparagraaf

Het Visiedocument kunt u afsluiten met een slotparagraaf waarin u nogmaals kort de kern van het plan beschrijft.

4 Aanvraag 'Verleningsbeschikking' (voorlopige subsidie)

Bij de voorlopige subsidieaanvraag wordt op basis van het Visiedocument een ruimtelijke uitwerking gemaakt voor de broedplaats. Hiervoor moeten bij Bureau Broedplaatsen o.a. het Basisonderzoek, het Ontwerp, een Advies Brandveiligheid, de Financiën, een Organogram en een Plan van uitvoering worden geleverd.

4.1 Bijlagen bij 'Aanvraagformulier verleningsbeschikking'

1. Basisonderzoek (§ 4.2 van Loket Broedplaatsen)
2. Ontwerp (§ 4.3)
3. Advies Brandveiligheid (§ 4.4)
4. Financiën (§ 4.5)
 - Investeringsbegroting
 - Exploitatiebegroting
6. Organogram (§ 4.6)
7. Plan van uitvoering (§ 4.7)
8. (concept) overeenkomst met de eigenaar/verhuurder (§ 4.6.4)
9. (concept) onderhuurcontract (§ 4.6.4)
10. (concept) Statuten rechtspersoon (§ 4.6.3)
11. De volgende gegevens van de subsidieontvanger (op briefpapier)
 - Naam rechtspersoon
 - Adres of postbus / postcode / vestigingsplaats rechtspersoon
 - IBAN nummer rechtspersoon
 - BTW nummer rechtspersoon
 - KVK nummer rechtspersoon

4.2 Basisonderzoek

Om inzicht te krijgen in de risico's op extra kosten dient u een basisonderzoek te laten uitvoeren.

Het gebouw dient te worden gescand op aspecten als de bouwkundige staat, ingrepen ten behoeve van bouwbesluit, grondonderzoek, monumentenzorg, fundering, asbest etc.

De gegevens worden samengebracht in het basisonderzoek. Het basisonderzoek moet in zoverre zijn uitgevoerd dat er bij de verbouwing van het pand geen uitzonderlijke kostenposten zullen opduiken.

Het basisonderzoek moet worden gerapporteerd met de volgende inhoudsopgave. Niet alle hoofdstukken zullen van toepassing zijn, in dit geval volstaat een korte toelichting. Het is verplicht deze hoofdstukindeling aan te houden:

1 Locatie

Adres

2 Eigendom

2.1 Gegevens van de eigenaar

2.2 Erfpacht situatie

Is er sprake van erfpacht? Zo ja, beschrijf de constructie

3 Bouwkundige inventarisatie van het gebouw

3.1 Funderingsonderzoek

Welke funderingscode heeft het pand? Welke ingrepen aan de fundering dienen te worden uitgevoerd?

3.2 Grondonderzoek

Is er mogelijk sprake van vervuilde grond? Welke mate van vervuiling is er en dient er gesaneerd te worden?

3.3 Brandveiligheidsonderzoek

Voldoet het pand en het nieuwe gebruik aan alle wet- en regelgeving

3.3 Asbestinventarisatie

Is er mogelijk sprake van asbestvervuiling?

3.4 Bouwkundige inventarisatie casco + inbouw (incl. achterstallig onderhoud)

Hoe is de bouwkundige staat van het gebouw?

3.5 Nutsaansluitingen (water, elektriciteit, verwarming, internet en riolering)

Zijn de benodigde Nutsaansluitingen aanwezig, zijn de vermogens voldoende?

4 Wet en regelgeving

4.1 Bouwbesluit

Voldoet het pand aan de voorwaarden van het bouwbesluit? Zo nee, op welke aspecten niet?

4.2 Monumentenzorg

Betreft het een (mogelijk toekomstig) gemeentelijk of Rijksmonument?

4.3 Juridisch planologisch

Zijn de plannen in strijd met het vigerende bestemmingsplan? Zo ja, op welke punten?

5 Taxatie (in geval van aankoop)

5.1 Taxatie gebouw door beëdigd makelaar

Mochten er bepaalde onderdelen niet van toepassing zijn kan, in overleg met BBp, afgeweken worden van de bovenstaande opsomming.

4.3 Ontwerp

Het ontwerp van de broedplaats wordt tijdens de planfase verder uitgewerkt.

Bureau Broedplaatsen vraagt voor de verlening van de subsidie om:

- Het definitief ontwerp

- Oppervlaktenoverzicht
- Advies Brandveiligheid
- Plan van aanpak voor de uitvoering

4.3.1 Definitief ontwerp

Er dient door de initiatiefnemer een definitief ontwerp te worden gemaakt. Het definitief ontwerp dient minimaal te bestaan uit de volgende stukken:

Bouwkundig

- Situatietekening
- Plattegronden
- Gevels
- Doorsneden
- Ruimtelijke integratie van de constructie en de E/ W installaties (Sanitair, Verwarming & Koeltechniek en elektra)
- Basisprincipes details

Constructief (als er sprake is van constructieve aanpassingen)

- Plattegronden en doorsnede draagstructuur
- Principedetails
- Constructieve berekeningen

Installaties (als er sprake is van installatietechnische aanpassingen)

- Plattegronden
- Principe installaties
- Eventuele berekeningen

4.3.2 Oppervlaktenoverzicht

Ter verduidelijking van de tekeningen en het toekomstig gebruik dient een overzicht te worden opgesteld met de Bruto Vloer Oppervlaktes (BVO) en het Woon-/werkoppervlak (WO) u kunt hiervoor 'Format Bewijs CAWA-percentage' gebruiken. Deze moeten worden onderverdeeld naar ruimte en de onderlinge verhouding WO_{CAWA} / WO_{TOTAAL} moet worden weergegeven. Op basis hiervan wordt het CAWA-percentage berekend. Het vaststellen van de oppervlakten vindt plaats volgens de hieronder weergegeven standaard NEN 258 normering⁵.

BVO = Bruto Vloer Oppervlak

Oppervlakte van de verdiepingen gemeten tussen de buitenomtrek van een gebouw met uitzondering van vides groter dan 4m² en incidentele nissen of uitsparingen.

⁵ NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Kortom een Nederlandse Norm voor ruimtelijke data.

WO = Woon-/werk Oppervlak

Oppervlakte van de daadwerkelijk door de huurder te gebruiken ruimte, bijvoorbeeld het atelier. Gemeenschappelijke ruimten zoals toiletten, keuken, gang, etc. vallen niet onder het WO. Het WO wordt alleen gebruikt om het CAWA-percentage te bepalen en heeft dus geen directe link met de te verhuren gebruiksruimte.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor Gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeerruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging
				Horizontaal verkeersoppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiewanden		
	Tarra-oppervlak			Scheidingsconstr. Tussen geb. functies		
				Niet-toegankelijke leidingschachten		
				Statische bouwdelen		
				Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie
				Ruimten lager dan 1,5 m		

4.4 Advies Brandveiligheid

Om de brandveiligheid te garanderen dient een advies te worden ingewonnen en nageleefd van een gespecialiseerd brandveiligheidsbureau. Wanneer een omgevingsvergunning of gebruiksvergunning moet worden aangevraagd, of gebruiksmelding moet worden gedaan, zal de brandweer de brandveiligheid van het plan toetsen aan het bouwbesluit.

Wanneer een omgevingsvergunning, gebruiksvergunning of gebruiksmelding niet nodig is, zal Bureau Broedplaatsen het advies in overleg met een specialist beoordelen. Op deze manier is iedereen er zeker van dat de broedplaats bij oplevering voldoende brandveilig is. Of er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, kan worden gecheckt op www.omgevingsloket.nl.

Lees ook '[Handboek voor brandveiligheid](#)'

4.5 Financiën

Om een goed inzicht te krijgen in de financiën moet u een investeringsbegroting en een exploitatiekostenbegroting opstellen. Hiervoor kunt u 'Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting' gebruiken.

4.5.1 Investeringsbegroting

Op basis van de bouwkosten, het definitief ontwerp en het basisonderzoek dient er een complete investeringsbegroting gemaakt te worden. Dit overzicht is bedoeld om de totale realisatiekosten van het project inzichtelijk te maken. Hieronder het model voor de investeringsbegroting.. Een Excel-versie van het model is van onze website te downloaden op de Bureau Broedplaatsen website. BBp adviseert de NEN 2634 te volgen. De volgorde van de indirecte kosten is altijd hetzelfde.

Investeringskostenbegroting			Broedplaats X	
Versie:	1.0		900	WO cawa (m2)
Datum:	1-1-2016		1800	WO totaal (m2)
			50%	CAWA percentage
			3400	BVO (m2)
			€ 300.000	max. aan te vragen subsidie

Code	Omschrijving	%	Bedrag	Opmerkingen
100	GRONDKOSTEN			
101	Aankoop grond			
	Subtotaal grondkosten		€ -	
200	BOUWKOSTEN (incl. ABK, AK en W&R)			
201	Scheidingswanden			
202	Kozijnen			
203	enz.			
204	Installatiekosten E			
205	Installatiekosten W			
	enz.			
	Subtotaal bouwkosten		€ -	
300	INRICHTINGSKOSTEN (incl. ABK, AK en W&R)			
301	Loose inrichting			
302	Bedrijfsinstallaties			
303	Data-infrastructuur			
	Subtotaal inrichtingskosten		€ -	
400	VOORBEREIDINGS- EN BEGELEIDINGSKOSTEN			
401	Projectmanagement			
402	Proceerbegeleider			
403	Adbestonderzoek			
404	Architect			
405	Constructeur			
406	Installatie adviseur			
406	Kostendeskundige			
406	Directievoering / toezicht tijdens de bouw			
	Subtotaal voorbereidings- en begeleidingskosten		€ -	
500	HEFFINGEN			
501	Lages bouw aanvraag (= % van bouwkosten)			
504	Aansluitkosten nutsbedrijven			
	Subtotaal heffingen		€ -	
600	VERZEKERINGEN			
601	CAR-verzekering (= % van de bouwkosten)	0,35%	€ -	
700	RENTE TIJDENS DE BOUW			
701	Rentekosten tijdens voorbereiding			
702	Rentekosten tijdens uitvoeringsfase			
	Subtotaal rente tijdens de bouw		€ -	
800	RISICO			
801	Loon- en prijswijzigingen van peldatum tot start bouw			
802	Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw			
	Subtotaal risico		€ -	
900	AANLOOPKOSTEN			
903	Openingsfeest			
	Subtotaal aanloopkosten		€ -	
	Totaal investering 100 t/m 900		€ -	
999	Onvoorzien (= % van investering)	3%	0	
	Totaal 100 t/m 999, excl. BTW		€ -	
	BTW	21%	0	
	Totaal incl. BTW		€ -	

Omdat het realiseren van een broedplaats niet altijd een standaard proces is, kan het voorkomen dat er onderdelen tweedehands/ gratis verkregen worden of met behulp van sponsoring. Andere posten kunt u misschien zelf uitvoeren waardoor er geen kostenpost ontstaat. In dat geval is het

handig om een extra kolom op te nemen met de titel 'opmerkingen'. Dit zorgt ervoor dat bedragen die afwijken van de normale situatie begrijpelijk zijn.

In de investeringsbegroting dient een post "onvoorzien" opgenomen te worden. Bureau Broedplaatsen adviseert in de initiatieffase een onvoorzien te hanteren van in ieder geval 15%. Bij grotere risico's dient het onvoorzien ook hoger te zijn.

De bouwkosten die opgenomen zijn in de investeringsbegroting mogen alleen aangewend worden voor casco investeringen in het pand.

4.5.2 Exploitatiebegroting

Voor een goed inzicht in de toekomstige exploitatie van de broedplaats moet een exploitatiebegroting worden gemaakt over de looptijd van de broedplaats. Hiervoor kunt u 'Sjabloon Investerings- en exploitatiebegroting' gebruiken, deze is te vinden op de website van Bureau Broedplaatsen onder Loket Broedplaatsen.

Voor de personele bezetting raden wij aan deze richtlijnen te gebruiken;

- Management ca. € 12.000 per 0,2 fte*
- Beheer ca. € 8.000 per 0,2 fte*
- Programmering ca. € 10.000 per 0,2 fte*

* Uitgaande van 1 dag per week en 45 werkweken (= 0,2 fte). Het aantal werkdagen per week hangt samen met de complexiteit en grootte van de broedplaats.

4.5.3 Huuropbouw

De kosten in de exploitatiebegroting moeten gedekt worden door de opbrengsten. De broedplaatsontwikkelaar stelt een onderhuurcontract op voor de huurders. Voor CAWA-huurders moet een huur berekend worden tussen € 150 en € 300 per persoon per werkplek per maand. Dit is inclusief alle (service)kosten maar exclusief water, elektra, verwarming en internet (wevi). Voor overige commerciële huurders moet op dit bedrag een toeslag worden gerekend. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de CAWA en commerciële huurtarief. De verhuurder bepaald en legt in het contract de hoogte van de huur per persoon vast. Omdat de huur per persoon en niet per m² berekend wordt kan er als er meerdere personen gebruik maken van een werkplek/atelier ook meer huur voor deze ruimte gevraagd worden.

4.5.4 Financiering

In de exploitatiebegroting worden de rente en aflossing van de financiering opgenomen. Het model wordt in eerste instantie opgesteld zonder een subsidiebijdrage. Wanneer blijkt dat de investeringskosten niet geheel kunnen worden terugverdiend uit de huuropbrengsten ontstaat er een onrendabel deel. Voor de dekking van de investering wordt uitgegaan van de onderstaande volgorde van financiering:

1. Eigen Vermogen

- a. Concrete stortingen door initiatiefnemers
 - b. Inbreng van kapitaalgoederen/ inventaris/ voorraden
 - c. Garantstellingen of achtergestelde leningen van initiatiefnemers
- 2. Vreemd Vermogen**
- a. Bankleningen (zie ook het Triodos Broedplaatsenfonds Amsterdam)
 - b. Leningen van gelieerde instellingen of derden
 - c. Schenkingen en giften van derden
- 3. Subsidies en fondsen (niet broedplaatsen)**
- a. Structurele subsidies
 - b. Projectsubsidies
 - c. Eenmalige fondsaanvragen
- 4. Subsidie Bureau Broedplaatsen**

4.5.5 Borgstellingsfonds Broedplaatsen Amsterdam

In samenwerking met de Triodos Bank heeft Bureau Broedplaatsen een fonds opgericht waarmee een borgstelling voor broedplaatsen kan worden geregeld. Per broedplaats kan maximaal € 200.000 geleend worden met behulp van het borgstellingsfonds. Dit zijn leningen die een bank normaal niet zou verstrekken aan een broedplaatsgroep door gebrek aan onderpand.

De broedplaats draagt zelf risico over de lening. Wanneer een lening niet betaald kan worden zal de bank in eerste instantie bij de broedplaats aankloppen om het nog openstaande deel van de lening uit onderpanden terug te vorderen. Pas wanneer bij de broedplaats geen middelen meer zijn, zal de bank zich tot het fonds wenden. Voor informatie zie de 'Toetsingsregels kredietverlening' die Bureau Broedplaatsen en de Triodosbank overeen zijn gekomen.

4.5.6 BTW

Het subsidiebedrag dat Bureau Broedplaatsen verleent is een maximumbedrag. Hierover wordt geen BTW betaald of terug ontvangen. Of er in de investeringskosten wel of niet gerekend wordt met BTW, is afhankelijk van of de broedplaats de betaalde BTW (b.v. over de bouwkosten) terug kan vragen of niet. Hiervoor is onder andere van belang:

- De broedplaats moet de ruimtes BTW-belast verhuren aan de huurders.
- BTW-belast verhuren kan alleen als de broedplaats ook BTW betaalt over de huur van het gehele pand. Dat moet worden vastgelegd in het huurcontract met de eigenaar.

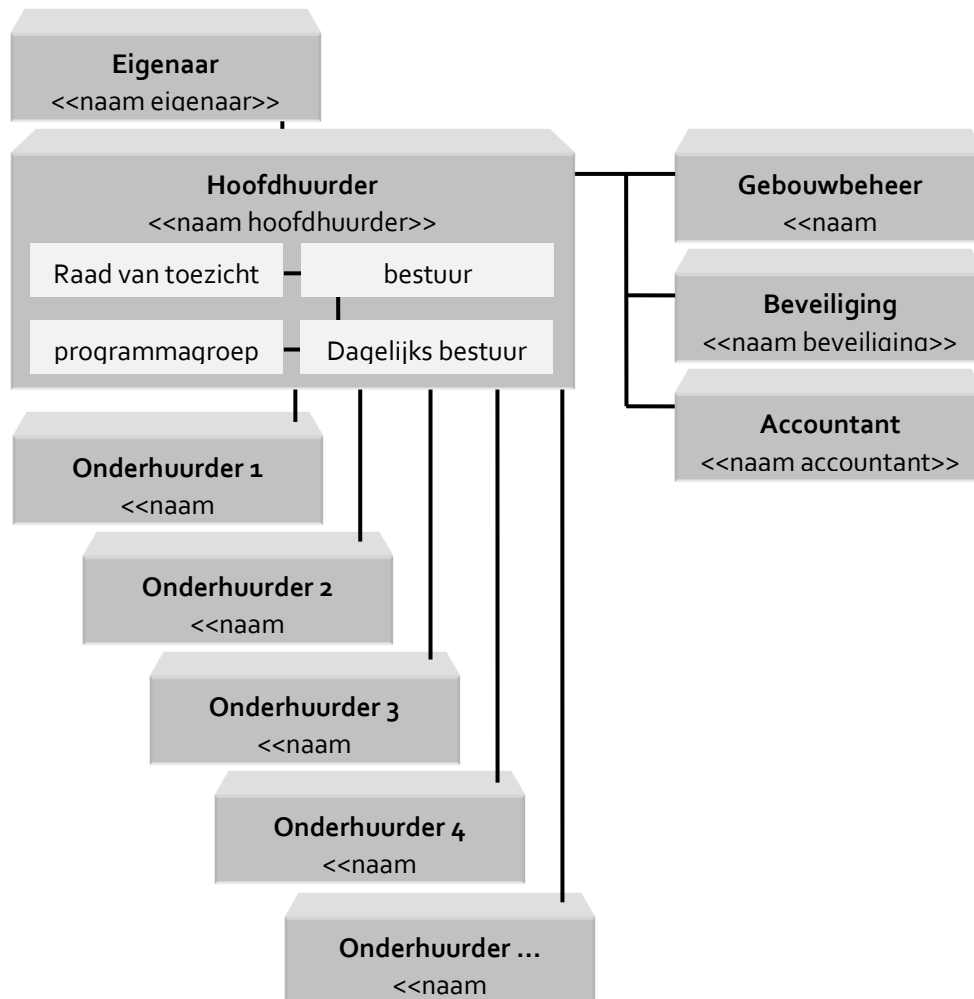
Aangezien de BTW 21% is, is het zeer de moeite waard uit te zoeken of de broedplaats de BTW kan terugvragen. Vraag hiervoor advies aan een belastingadviseur.

4.6 Organisatie

Het is van belang dat de organisatie van de broedplaats goed doordacht is. Een goede organisatie voorziet in het raamwerk voor het goed functioneren van een broedplaats.

4.6.1 Organogram

Om inzicht te verwerven in de opzet van de broedplaats dient een organogram te worden gemaakt. Aan de hand hiervan moet kunnen worden afgelezen hoe de dagelijkse structuur, de besluitvorming en de verdere onderlinge verhoudingen binnen de broedplaats zijn geregeld.



4.6.2 Good Governance

Initiatieven die aangemeld worden bij Bureau Broedplaatsen dienen te voldoen aan de criteria van 'Good Governance'. Dit is een uitgebreid begrip met veel regelgeving; dit hoeft niet naar de letter nageleefd te worden maar er dient in ieder geval in de geest van de Code Cultural Governance gehandeld te worden. Zie hiervoor onder andere www.culturalgovernance.nl.

De belangrijkste zaken waarop Bureau Broedplaatsen toetst zijn:

- De rechtspersoon dient in de regel een stichting te zijn. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk na goedkeuring door Bureau Broedplaatsen.

- Scheiding van de operationele organisatie en het toezicht daarop. Dit kan door bijvoorbeeld een Raad van Toezicht/ Raad van Commissarissen te benoemen van personen die niet operationeel betrokken zijn bij het initiatief.
- Het zorgen voor voldoende inhoudelijke deskundigheid in het toezichthoudend orgaan en voldoende diversiteit in de samenstelling daarvan zodat er vanuit verschillende invalshoeken advies gegeven kan worden aan de initiatiefnemers. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de volgende disciplines: Kunsthoudelijk, Vastgoed, Financieel- Economisch, Juridisch, Maatschappelijk.
- Het verzorgen van een onafhankelijke toetsing van de financiën tijdens het jaar (heldere opzet boekhouding, goed rapportagesysteem en jaarlijkse controle door een AA of RA). Bij subsidies groter dan € 50.000 dient bij de afrekening een schriftelijke toetsing door een AA of RA bijgevoegd te worden waaruit blijkt dat de uitgaven in de lijn van de bepalingen van Broedplaatsen zijn geweest.
- Het zorgen voor een systeem waarbij transacties/ betalingen groter dan € 5.000 door een tweetal personen goedgekeurd dienen te worden.
- Het voorkomen van belangenverstrengeling tussen privépersonen en de organisatie, directie/ bestuur en/ of toezichthouders. Het transparant presenteren van eventuele financiële belangen van privépersonen bij de organisatie.
- Regelmatige open evaluatie van de competenties van het management en de toezichthouders alsmede de inzet van een ieder. Indien een en ander niet naar wens verloopt elkaar hierop aanspreken en bijsturen.

Veel van deze zaken kunt u in statuten vastleggen (eventueel met enkele aanvullende reglementen). De Amsterdams Kring van Notarissen heeft hiervan voorbeeldstatuten. Daarnaast dient u een goed autorisatieschema te overleggen waarin wordt opgenomen wie welke bevoegdheden heeft.

4.6.3 Richtlijn statuten

Middels de huurcontracten en de statuten kunnen de voorwaarden van Bureau Broedplaatsen worden vastgelegd en wordt de organisatie- structuur in de praktijk gebracht. Bureau Broedplaatsen stelt een aantal voorwaarden aan de statuten.

De statuten van de (op te richten) rechtspersoon mogen niet in strijd zijn met de subsidiebeschikking voor de broedplaats. Daarnaast dienen de statuten aan een aantal aanvullende voorwaarden te voldoen zoals hieronder omschreven.

- Het bestuursmodel dient het model met bestuur (directie) en raad van toezicht te zijn, zoals beschreven in de governance code cultuur (cultural governance)
- In de toolkit cultural governance wordt dit model beschreven, zie www.governancecodecultuur.nl
- De artikelen uit de voorbeeldstatuten uit de 'Handleiding Cultural Governance' dienen overgenomen te worden in de statuten van de stichting. De handleiding is te downloaden van internet.
- De statuten dienen aangevuld te worden met de volgende artikelen:

"Tenminste de helft van de leden van de raad van toezicht moet worden voorgedragen door de gemeente Amsterdam (stadsdeel en/ of via Bureau Broedplaatsen of haar rechtsopvolger) dan wel dient de instemming van de gemeente Amsterdam (stadsdeel en/ of via Bureau Broedplaatsen of haar rechtsopvolger) te hebben."

"Wijzigen van statuten is alleen toegestaan na schriftelijk akkoord van de gemeente Amsterdam (via Bureau Broedplaatsen of haar rechtsopvolger) voor de termijn zoals omschreven in de vaststellingbeschikking."

4.6.4 Model (onder)huurcontract

Om te zorgen dat de rechten en plichten van broedplaatshuurlers goed worden vastgelegd kunnen deze worden meegenomen in het (onder)huurcontract.

Hiervoor is het 'Model huurcontract' en 'Model onderhuurcontract' op de website van Bureau Broedplaatsen te vinden. Dit zijn de voorkeurs modellen van Bureau Broedplaatsen. U dient de uitgewerkte huurcontracten (ook wanneer een ander model wordt gebruikt) ter goedkeuring aan Bureau Broedplaatsen voor te leggen.

Bij het goedkeuren van (onder)huurcontracten controleert Bureau Broedplaatsen de volgende zaken:

- Indien de subsidie wordt uitgekeerd aan de eigenaar van het pand, dient deze de subsidieverplichtingen, waaronder het CAWA-percentage, middels het huurcontract door de leggen aan de hoofdhuurder.
- In de onderhuurcontracten wordt de CAWA-verplichting van de hoofdhuurder toegelicht, en worden de individuele huurders of stichtingen verplicht zich te laten toetsen door de CAWA indien de huurder kandidaat is voor een ruimte met CAWA-huurtarief. Het is de onderhuurder

bekend dat hij/ zij slechts aanspraak kan maken op het CAWA-huurtarief indien hij/ zij positief getoetst is door de CAWA. Zonder positieve toets door de CAWA zal een hogere huur in rekening worden gebracht, ofwel komt de persoon niet in aanmerking voor het huren van die ruimte.

Let op: registreren bij de CAWA is niet hetzelfde als toetsen. Na de registratie dient iedere huurder zich te laten toetsen.

De gemeente Amsterdam kan in geen enkel geval aansprakelijk worden gesteld voor schade of claims die voortvloeien uit het gebruik van de modellen.

4.7 Plan van aanpak voor de uitvoering

In het plan van aanpak voor de uitvoering worden de praktische zaken omschreven ter voorbereiding op de verbouwing. Hiervoor dient te worden vastgesteld hoe wordt omgegaan met de onderstaande elementen:

- Contractstukken
Op basis van welk type contractstuk wordt de verbouwing aangegaan?
- Directievoering
Wie voert directie voor de bouw?
Hoe frequent zijn er bouwvergaderingen?
- Toezicht
Wie houdt er toezicht op de bouwplaats?
Op welke interval is de toezichthouder op de bouwplaats aanwezig?
- Meer en minderwerk
Hoe wordt omgegaan met (de opdrachtverlening voor) meer- en minderwerk?
- Selectieprocedure van de partijen.
Hoe wordt de uitvoerende partij geselecteerd?
Welke aanbestedingsmethodiek wordt gehanteerd?

Offertes

Voor uitgaven bij werken (lees: aannemer) van boven de € 150.000 excl. BTW bent u verplicht minimaal 3 en, maximaal 5 marktpartijen te vragen om een offerte te maken. Voorkeur voor een gunning op beste prijs-kwaliteitsverhouding. Bij uitgaven voor werken boven de € 1.500.000 excl. BTW stelt BBp de inkoopstrategie op.

Voor uitgaven bij diensten en leveringen (lees: advieswerkzaamheden, architect, etc.) boven de € 50.000 excl. BTW bent u verplicht minimaal 3 en, maximaal 5 marktpartijen te vragen om een offerte te maken. Voorkeur voor een gunning op beste prijs-kwaliteitsverhouding. Bij uitgaven voor diensten en leveringen boven de € 200.000 excl. BTW stelt BBp de inkoopstrategie op.

Motivering aanbestedingsmethodiek moet altijd door BBp goedgekeurd worden middels het plan van aanpak voor uitvoering.

Daarnaast adviseren wij om voor uitgaven boven de € 25.000 excl. BTW altijd minimaal twee concurrerende offertes te vragen.

4.8 Aanvraag voorlopige subsidie

Wanneer de plannen gereed zijn, kunt u de subsidieaanvraag doen met 'Aanvraagformulier voorlopige subsidie'. Bij de aanvraag zal Bureau Broedplaatsen controleren of de plannen compleet zijn ingediend. Op basis van een volledig ingevuld 'Aanvraagformulier voorlopige subsidie' zal Bureau Broedplaatsen een Verleningsbeschikking opstellen.

5 Uitvoering, schouw en gereedmelding

5.1 Gereedmelding bouwkundig en financieel

Wanneer de verbouwingen gereed zijn en de facturen betaald, kan de gereedmelding bouwkundig en financieel worden gedaan. Het volledig ingevulde 'Gereedmeldingsformulier' is voorzien van een verantwoording van de uitgaven van de subsidie. De verantwoording moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Alle facturen voor werkzaamheden die op subsidiebasis zijn uitgevoerd worden op datum, genummerd aangeleverd;
- Daar waar de facturen op basis van een offerte zijn uitgevoerd wordt ook de offerte aangeleverd;
- De verantwoording is voorzien van een overzichtslijst met daarop;
 - Factuurnummer;
 - Bedrag excl. BTW;
 - Totaalbedrag aangeleverde facturen excl. BTW;
 - Bij subsidiebedragen van € 125.000 of meer dient een accountantsverklaring bijgevoegd te worden conform het meest recente controleprotocol. Het controleprotocol is te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/subsidies/algemene-informatie/>

Deze financiële verantwoording en accountantsverklaring vormen later een onderdeel van de 'Vaststellingsbeschikking'.

5.2 Schouw

Wanneer de gereedmelding bouwkundig/ financieel door Bureau Broedplaatsen is ontvangen zal Bureau Broedplaatsen de verantwoording controleren aan de hand van de gemaakte afspraken uit de 'Verleningsbeschikking'. Wanneer de verantwoording in orde is, neemt Bureau Broedplaatsen contact op voor een afspraak om de locatie te schouwen. Tijdens de schouw wordt gecontroleerd of de werkzaamheden volgens de eerder aangeleverde stukken zijn uitgevoerd. Aan het eind van de schouw wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt.

6 Aanvraag 'Vaststellingsbeschikking' (definitieve subsidie)

Wanneer aan alle subsidievoorwaarden is voldaan, waaronder de verhuur conform vastgesteld CAWA-percentage, kan de definitieve subsidie worden aangevraagd. Hiervoor moet het 'Aanvraagformulier Vaststellen subsidie' ingevuld worden en aangeleverd worden inclusief bijlagen. Een van de bijlagen is een ingevuld 'Formulier Bewijs CAWA-percentage'.

Hierbij wordt verklaard dat aan alle subsidievoorwaarden is voldaan, en worden de bewijsstukken hiervoor aangeleverd. Dit zijn:

- Definitief investeringsbegroting.
- Definitieve exploitatiebegroting.
- Financiële verantwoording met accountantsverklaring (indien niet eerder aangeleverd).
- Definitieve plattegronden met nummering van de ruimte.
- 'Formulier Bewijs CAWA-percentage', aansluitend bij de definitieve plattegronden en daarin gehanteerde nummering.

Bureau Broedplaatsen controleert de stukken en zal bij akkoord het 'Aanvraagformulier Vaststellen subsidie' ondertekenen en de 'Vaststellingsbeschikking' opstellen. In de 'Vaststellingsbeschikking' worden het definitieve subsidiebedrag en de subsidievoorwaarden vastgelegd. Na afgifte van de 'Vaststellingsbeschikking' wordt (het restant van) de subsidie uitgekeerd.

De bewijzen voor het verlenen van de definitieve subsidie dient u uiterlijk zes maanden na bouwkundige oplevering aan te leveren.

N.B:

De bouwkundige en financiële gereedmelding, en het aanvragen van de definitieve subsidie kunnen ook gezamenlijk worden aangeleverd. Echter, veel broedplaatsen hebben na bouwkundige oplevering enige tijd nodig om het CAWA-percentage verhuur te halen. Vaak is dan wel al een deel van het subsidiebedrag nodig om betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Op basis van de bouwkundige en financiële verantwoording kan Bureau Broedplaatsen een voorschot op het definitieve subsidiebedrag uitkeren.

7 Beheer

7.1 Jaarlijkse stukken

Broedplaatsgroepen die een subsidie hebben ontvangen uit het broedplaatsenfonds, zijn verplicht om gedurende de looptijd van de subsidiebeschikking, ieder jaar te rapporteren over de voortgang in de broedplaats. Dit is vastgelegd in de Vaststellingsbeschikking. Deze rapportage gebeurt door middel van het aanleveren van:

- **Inhoudelijk jaarverslag:**
Het inhoudelijke jaarverslag gaat in op wat er in de broedplaats het afgelopen jaar is gebeurd in lijn met visie en concept zoals verwoord in het Visiedocument. Onderwerpen die behandeld worden: Hoe is het bestuur of organisatie van de broedplaats opgebouwd en hebben zich hierin wijzigingen voorgedaan, welke activiteiten hebben plaatsgevonden in broedplaats, hoe is de toewijzing geregeld en is deze gewijzigd.
- **Bewijs CAWA-percentage en actuele plattegrond:**
Gebruik hiervoor 'Format Bewijs CAWA-percentage'. De lijst laat zien wie de huurders in de broedplaats zijn en welk deel daarvan CAWA getoetst is. In het overzicht dienen mutaties in het afgelopen jaar te worden aangegeven. Het is wenselijk maar niet verplicht bij elke huurder, kort en bondig, aan te geven met welk(e) kunst gerelateerde project(e)n deze bezig is geweest het afgelopen jaar. Dit kan ondersteund worden met beeldmateriaal.
- **Jaarrekening:**
De jaarrekening(en) van het afgelopen jaar inclusief toelichting.
- **Verantwoordingsformulier:**
Een ingevuld verantwoordingsformulier.

Mogelijke hoofdstukindeling inhoudelijk jaarverslag:

1. Korte beschrijving van de broedplaats refererend aan het Visiedocument
2. Organisatievorm en welke wisselingen en wijzigingen hebben er plaatsgevonden
3. Toewijzings- en selectieprocedure
4. Beschrijving van het afgelopen jaar, welke (publieksgerichte) activiteiten hebben plaatsgevonden, welke ingrepen zijn er geweest etc.
5. Beschrijving van de huurders, een huurderslijst en eventueel een kort en bondig stukje over elke huurder (ondersteund door beeldmateriaal).

Bijlagen:

- Format Bewijs CAWA-percentage volledig ingevuld en corresponderend met de plattegronden.
- Actuele plattegronden met nummering van de ruimtes.
- Een ingevuld Verantwoordingsformulier.

Bureau Broedplaatsen stuurt jaarlijks een verzoek voor het aanleveren van de jaarstukken. De jaarstukken kunnen door een externe partij beoordeeld worden. Wanneer de jaarstukken niet

voldoen, wordt de broedplaats hierover geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld de stukken te verbeteren.

7.2 Stand van zakengesprek

Naast de schriftelijke rapportage komt Bureau Broedplaatsen minimaal eens per drie jaar bij u langs voor een stand van zakengesprek om de afgelopen periode met elkaar te evalueren. Dit gesprek dient ervoor om spelende problemen, nieuwe ideeën of wijzigingen op welk vlak dan ook met elkaar te bespreken. Zo kunnen ervaringen worden gedeeld en kan problematiek aangepakt worden. Tevens kan het gesprek ervoor dienen ideeën en tips vanuit de broedplaatsen aan te horen die van pas komen bij andere (nieuwe) broedplaatsen.

Bij dit gesprek zal ook een commissielid van de CAWA aanwezig zijn. Deze persoon richt zich vooral op de ontwikkelingen van de individuele gebruikers/ huurders. Er zit namelijk ook altijd een aantal huurders bij het gesprek, zij kunnen uit ervaring spreken over de stand van zaken in de broedplaats.

De stand van zakengesprekken vinden in de broedplaats zelf plaats. Wanneer het gebouw door de broedplaats wordt gehuurd van een corporatie/ stadsdeel/ commerciële partij zal ook deze bij het stand van zakengesprek aanwezig zijn. Uiteraard krijgt u ruim van tevoren een aankondiging en uitnodiging voor dit gesprek.

Het gesprek vormt een belangrijk onderdeel van de Broedplaatsenmonitor waarmee Bureau Broedplaatsen zicht houdt op de broedplaatsen, hoe zij functioneren en wie erbij betrokken zijn

Conceptagenda Stand van zakengesprek:

- 1. Voorstelronde aanwezigen**
- 2. Inleiding**
 - Waarom een svz gesprek?
 - Toelichting broedplaatsenmonitor
- 3. Vaststellen basisdocumenten**
 - Visiedocument, beschikking, CAWA-verantwoording, statuten, geleverde rapportages, verslagen eerdere svz gesprekken, adviezen van C+O, correspondentie.
- 4. Stand van zaken door broedplaats**
 - Visie
 - CAWA-verantwoording
 - Organisatie (governance)
 - Financiën
 - Communicatie en profilering broedplaats
 - Toekomst
- 5. Conclusies**
- 6. Afspraken en actiepunten**

8 Subsidieverstrekking

8.1 Subsidiekaders

8.1.1 Eisen voor toekennen subsidie

Er kan alleen subsidie worden verstrekt, wanneer aan de volgende eisen wordt voldaan:

CAWA-percentage minimaal 40%

Minimaal 40% van het woon- werkoppervlak (WO) moet gedurende de looptijd van de subsidiebeschikking verhuurd worden aan CAWA-getoetste creatieven. De subsidie wordt pas (volledig) uitgekeerd wanneer dit CAWA-percentage is aangetoond, maar het CAWA-percentage moet ook ieder jaar opnieuw bewezen worden door middel van 'Format Bewijs CAWA-percentage'. Wanneer blijkt dat een broedplaats niet (meer) voldoet aan het CAWA-percentage, zal Bureau Broedplaatsen een deel van de subsidie terugvorderen.

Voor de definitie van verhuurbaar vloeroppervlak wordt de NEN 2580 gehanteerd. Zie ook paragraaf 4.2.

CAWA-huurniveau € 150 - € 300 per maand per CAWA-creatieve

De CAWA-creatieven betalen ieder maximaal € 300 per maand voor hun ateliers of een werkplek daarbinnen, exclusief water, elektra, verwarming en internet en eventuele btw. Wanneer creatieven dat wensen en een atelier groot genoeg is, kunnen creatieven een atelier met elkaar delen. De huurprijs voor de gebruikers van een gedeeld atelier dient met de verhuurder van de broedplaats in redelijkheid vastgesteld te worden, afhankelijk van omvang en periodes van gebruik, waarbij het uitgangspunt is dat het delen van een atelier een korting op de huurprijs per persoon oplevert. In de wijken die bij creatieven minder populair zijn of in relatief onbekende gemeentelijke ontwikkelingsgebieden mogen initiatiefnemers of broedplaatsontwikkelaars rekening houden met lagere prijzen bij hun subsidieaanvraag (minimaal € 150 huur tot maximaal € 300 per maand voor iedere CAWA-creatieve).

Deze uitgangspunten gelden ook bij de realisatie van atelierwoningen. Voor een atelierwoning geldt de maximale sociale huurgrens exclusief water, elektra, verwarming en internet en eventuele btw. Jaarlijks vindt indexering van deze cijfers plaats volgens de consumentenprijsindex van de rijksoverheid.

Methode bepalen maximale subsidiebedrag

De maximale hoogte van de subsidie wordt als volgt bepaald:

- de maximale subsidie bedraagt €250 per m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO);
- de subsidie per m² wordt alleen berekend over het percentage van het BVO metrage dat uiteindelijk door CAWA-creatieven wordt gebruikt.

Voorbeeld: 50% van het WO wordt verhuurd aan CAWA-getoetste creatieven. Dan wordt de subsidie gebaseerd op 50% van het BVO-metrage. Reden hiervoor is dat broedplaatsen vaak ook moeten investeren in het casco en niet individueel verhuurbare ruimtes zoals toiletgroepen, gangen en algemene ruimtes. Deze investeringen worden ook gedaan ten behoeve van CAWA-huurders.

Dit betekent dat het maximale subsidiebedrag hoger wordt bij een hoger CAWA-percentage. Echter de reguliere huurinkomsten zullen dan lager zijn, omdat een kleiner deel van het metrage tegen hogere (niet-CAWA) tarieven verhuurd kan worden. We adviseren daarom over het algemeen een CAWA-percentage te hanteren tussen 40% en 60%. Een hoger percentage geeft bovendien onvoldoende vrijheid om te verhuren aan partijen die niet door de CAWA-toets komen, maar wel passen binnen het concept. Het is aan Bureau Broedplaatsen om te beoordelen of het voorgestelde CAWA-percentage realistisch is.

Rekenvoorbeeld om de maximale subsidie te bepalen:

$BVO = 2.400 \text{ m}^2$ $WO_{CAWA} = 900 \text{ m}^2$ $WO_{TOTAAL} = 1.800 \text{ m}^2$

$CAWA\text{-percentage} = WO_{CAWA} / WO_{TOTAAL} \times 100\% = 900/1800 \times 100\% = 50\%$

$\text{Maximaal subsidiebedrag} = \text{€ } 250 \times \text{CAWA-percentage} \times BVO = \text{€ } 250 \times 50\% \times 2.400 \text{ m}^2 = \text{€ } 300.000$

Het subsidiebedrag is nooit hoger dan het onrendabele deel van de investering.

8.2 Daadwerkelijke subsidiebedrag

Met de hierboven besproken methode kan het theoretisch maximale subsidiebedrag worden bepaald. Echter, bij het vaststellen van de daadwerkelijk subsidie gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen het onrendabele deel, niet anders te financieren.
In paragraaf 4.4.5 zijn de mogelijke bronnen voor financiering beschreven, en de volgorde waarin ze aangewend dienen te worden. Alleen wanneer uit de exploitatiebegroting blijkt dat er een onrendabel deel is, dat niet op andere wijze gefinancierd kan worden, kan er aanspraak gemaakt worden op broedplaatsensubsidie.
- Alleen bouwkosten en aanverwante kosten.
De broedplaatsensubsidie kan alleen aangewend worden voor financiering van de bouwkosten en direct aanverwante kosten. Hiermee wordt bedoeld de voorbereidings- en begeleidingskosten (bv architect, adviseurs), noodzakelijk voor de verbouwing, in principe tot een maximum van 15% van de bouwkosten. Wanneer het project aantoonbaar hogere voorbereidings- en begeleidingskosten heeft, bijvoorbeeld door hoge complexiteit, kan Bureau Broedplaatsen overwegen een hoger percentage voorbereidings- en begeleidingskosten te honoreren.
- Sober en doelmatig.

Voor alle uitgaven ten behoeve van het realiseren van de broedplaats geldt: sober en doelmatig. Bureau Broedplaatsen zal de investeringen hierop beoordelen.

- Gerealiseerde kosten.
Tot slot worden alleen daadwerkelijk gemaakte kosten vergoed. Na de bouwkundige oplevering dient de broedplaats een financiële verantwoording in, onderbouwd met facturen. Op basis daarvan wordt definitief de hoogte van de subsidie vastgesteld. Het subsidiebedrag kan op basis van de verantwoording naar beneden worden bijgesteld (wanneer de kosten lager uitvallen). Het subsidiebedrag kan nooit hoger worden dan het volgens bovenstaande methode berekende maximale subsidiebedrag.

8.3 Aanvraag voorlopige subsidie

De subsidie wordt aangevraagd door middel van het indienen van het ondertekende 'Aanvraagformulier voorlopige subsidie'. Wanneer het 'Aanvraagformulier voorlopige subsidie' met bijbehorende stukken is geaccordeerd door Bureau Broedplaatsen, stelt Bureau Broedplaatsen de Verleningsbeschikking op, waarin het subsidiebedrag en de subsidievoorwaarden voorlopig worden vastgesteld.

8.4 Verantwoording en uitbetaling

Wanneer de broedplaats bouwkundig is opgeleverd en de financiële verantwoording compleet is, kan de broedplaats gereed gemeld worden. Gereedmelding gebeurt door het aanleveren van het ondertekende 'Gereedmeldingsformulier' met bijlagen. Wanneer de financiële verantwoording compleet is, komt Bureau Broedplaatsen de broedplaats schouwen. Dit houdt in dat ter plekke bekeken wordt of de werkzaamheden waarvoor de uitgaven zijn verantwoord, daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Van de schouw wordt een proces verbaal van oplevering opgesteld.

Wanneer vervolgens aan alle subsidievoorwaarden is voldaan, waaronder het CAWA-percentage, kan de definitieve subsidie worden aangevraagd. Dit gebeurt door het aanleveren van het ondertekende 'Aanvraagformulier Vaststellen subsidie' inclusief bijlagen.

Bureau Broedplaatsen controleert de stukken, en ondertekent het 'Aanvraag definitieve subsidie' indien de stukken akkoord zijn. Op basis van de aangeleverde stukken wordt de 'Vaststellingsbeschikking' opgesteld. Hierin worden het definitieve subsidiebedrag en de definitieve voorwaarden vastgelegd. Met het afgeven van de 'Definitieve subsidiebeschikking' wordt de subsidie automatisch uitgekeerd.

8.5 Voorschotten

Wanneer een broedplaats in liquiditeitsproblemen dreigt te komen omdat de subsidie pas na gereedmelding wordt uitbetaald, kunnen voorschotten op het subsidiebedrag worden aangevraagd:

- 1 Na afgifte van de 'Verleningsbeschikking':

75%

Aanvraag d.m.v. 'Aanvraagformulier voorschot subsidie'

- | | | |
|------|--|-----|
| 2 | Na akkoord op de bouwkundige en financiële gereedmelding
Aanvraag d.m.v. 'Aanvraagformulier voorschot subsidie'
en aanleveren van de financiële verantwoording | 15% |
|
 | | |
| 3 | Restant subsidie
Dit wordt automatisch uitgekeerd na vaststellen van de subsidie.
Aanvraag d.m.v. 'Aanvraagformulier definitieve subsidie'
en aanleveren van het 'Formulier Bewijs CAWA-percentage' | 10% |

8.6 Aanvullende vergoedingen

Naast de broedplaatssubsidie conform hierboven beschreven richtlijnen, vergoedt Bureau Broedplaatsen de volgende kosten:

	<u>Maximale vergoeding</u>
▪ Vergoeding voor het opstellen van het Visiedocument, na goedkeuring door de CAWA.	€ 6.000 Afhankelijk van de omvang van het project, altijd op basis van een urenspecificatie.
▪ Vergoeding voor 'Advies Brandveiligheid'	€ 5.000 Afhankelijk van de omvang van het project, offerte te beoordelen door Bureau Broedplaatsen

9 Procedure bij maatschappelijk leegstandsbeheer

Naast het ondersteunen bij het opzetten van broedplaatsen met een meerjarige looptijd, kan Bureau Broedplaatsen ook bemiddelen bij het tijdelijk in beheer nemen van leegstaande panden waarbij de invulling broedplaatskenmerken heeft. We noemen dit “Maatschappelijk Leegstandsbeheer”. De verschillen tussen een reguliere broedplaats en maatschappelijk leegstandsbeheer zijn:

- De looptijd is korter dan 3 jaar, vaak maximaal 1 of 2 jaar
- Er wordt geen huurovereenkomst gesloten maar een gebruiksovereenkomst
- De opzegtermijn na afloop van de gebruiksovereenkomst is kort, vaak 1 maand
- Er wordt geen huur betaald maar een gebruiksovereenkomst gesloten
- Er wordt vanwege de korte looptijd en de lage gebruiksvergoeding geen subsidie verstrekt
- Er wordt vanwege de korte looptijd minimaal geïnvesteerd in het pand

Het verschil met reguliere leegstandbeheerders is dat Bureau Broedplaatsen voor de bemiddeling verlangt dat de maatschappelijk leegstandbeheerder een broedplaats invulling geeft aan het pand. Dit houdt in:

- Minimaal 40% van het oppervlak wordt gebruik door CAWA-getoetste creatieven.
- Er worden activiteiten georganiseerd die een meerwaarde hebben ten opzichte van regulier leegstandsbeheer

Vanwege de korte exploitatieperiode is de procedure voor maatschappelijk leegstandsbeheer eenvoudiger dan de reguliere subsidieprocedure:

- De maatschappelijk leegstandsbeheerder stelt een beknopt Visiedocument op met financiële onderbouwing
- Wanneer Bureau Broedplaatsen vertrouwen heeft in de visie en de financiële onderbouwing, kan het maatschappelijk leegstandsbeheer starten.
- Beoordeling van de visie door de CAWA kan parallel aan de start beheer plaatsvinden
- De maatschappelijk leegstandsbeheerder toetst in eerste instantie zelf het CAWA-percentage. De CAWA voert in tweede instantie een hertoets uit.

Als bij de hertoets blijkt dat de maatschappelijk leegstandsbeheerder niet aan de CAWA-eisen heeft voldaan, zal de gebruiksovereenkomst niet verlengd worden, en zal Bureau Broedplaatsen niet meer bemiddelen voor een volgende locatie.