

Inventarisatie Groningse Broedplaatsen 2023

Bloemen boven het maaiveld

**Creatieve en innovatieve werklocaties in de
gemeente Groningen**

11 juli 2023

Colofon

Rapportage

Bart de Zwart

Martijn de Gruijter

Onderzoek

Kenniscentrum NoorderRuimte, lectoraat Vastgoed

Bart de Zwart, Martijn de Gruijter, Robert Chardon

In opdracht van

Gemeente Groningen, Werkgroep Broedplaatsen

Contactpersonen: Jesse van der Laan, Ferdi Hendriks

Aan de samenstelling van deze rapportage is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is het mogelijk dat er onverhoopt (typ)fouten en/of onvolkomenheden voorkomen. Aan de gegevens uit dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Actueel locatieaanbod	8
3.	Toereikendheid van het aanbod	24
4.	Conclusie & Advies	29
5.	Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Gemeente Groningen heeft in maart 2023 het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning naar het aanbod aan werklocaties voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid in de gemeente. Deze verkenning richt zich primair op het aanbod aan verzamelgebouwen voor kleinschalige en startende ondernemingen, zogenaamde 'broedplaatsen'.

Voorliggende verkenning vormt een vervolg op, en actualisatie van, de in 2018 uitgevoerde *QuickScan Groningen Groeit*, welke is uitgevoerd door de Gemeente Groningen in samenwerking met Estheticon. Deze rapportage en de bijbehorende bijlagen dienen als input voor de gemeente bij het vormgeven en uitvoeren van haar broedplaatsenbeleid.

Deze verkenning is uitgevoerd door onderzoekers van het lectoraat Vastgoed van de Hanzehogeschool Groningen. Het lectoraat Vastgoed maakt onderdeel uit van Kenniscentrum NoorderRuimte en wil met praktijkgerichte kennisontwikkeling een bijdrage leveren aan de versterking van de vitaliteit van (Noord-)Nederlandse werk-, woon- en leefgebieden. Hierbij staan meervoudige waardecreatie, actieve betrokkenheid van eindgebruikers en aandacht voor inclusiviteit en ethiek centraal.

Begripsbepaling

(Creatieve)
broedplaatsen

Kleinschalige creatieve en innovatieve bedrijvigheid clustert zich veelal in verzamelgebouwen; vaak in de rafelranden van het stedelijk weefsel. Deze multi-tenant werklocaties worden gekenmerkt door een uitgesproken (culturele) signatuur, veel levendigheid en een sterke mate van community-vorming. Hoewel een officiële definitie ontbreekt, worden deze locaties gewoonlijk aangeduid met de term 'broedplaats' of 'creatieve broedplaats'. Omdat het begrip 'broedplaats' binnen de context van deze verkenning ook de aanduiding vormt van een specifieke subcategorie creatieve werklocaties zal het woord in het vervolg van deze rapportage niet verder gebruikt worden als koepelterm. Als verzamelbegrip wordt vanaf dit punt de meer generieke omschrijving 'creatieve en innovatieve werklocaties' gehanteerd.

1.2. Doel

Het doel van deze verkenning is het in kaart brengen van het creatieve en innovatieve werklandschap in de gemeente Groningen. Daarbij ligt het accent enerzijds op het actualiseren en aanvullen van de data uit de eerdere quickscan uit 2018 met betrekking tot het aanbod aan werklocaties en anderzijds op het spiegelen van de toereikendheid en toekomstbestendigheid van dit aanbod aan verwachte ontwikkelingen in de (ruimte)vraag op middellange termijn.

1.3. Onderzoeksopzet

Het eerste deel van het onderzoek bestaat uit de actualisatie van de lijst met creatieve en innovatieve werklocaties, inclusief typering, vastgoedkenmerken, gebruikers- en beheergegevens.

Het tweede deel van het onderzoek bestaat uit het verkennen van verwachte ontwikkelingen in de ruimtevraag en het ruimteaanbod. Voor dit deel van het onderzoek zijn tevens interviews uitgevoerd met enkele stakeholders die betrokken zijn bij de huisvestingsopgave voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid.

Begripsbepaling

Werklocatie	Een gebouwcomplex waarbinnen één of meerdere werkruimten aanwezig zijn.
Werkruimte	Een verhuurbare eenheid (vhe) binnen een werklocatie waarin doorgaans één onderneming (of ondernemer) is gevestigd.
Werkplek	Een plek om te werken voor een individu. Een (grotere) werkruimte kan meerdere werkplekken bevatten.
Creatieve sector (/industrie)	Hier toe wordt bedrijvigheid gerekend in de volgende deelsectoren: <ul style="list-style-type: none">- Kunsten & Erfgoed- Media & Entertainment- Creatief Zakelijke Dienstverlening
Kale huur	Huurprijs exclusief service- en energiekosten, uitgedrukt in prijs per vierkante meter per jaar.

Werkwijze

Allereerst is de lijst met creatieve en innovatieve werklocaties geüpdatet naar de situatie in 2023, dat wil zeggen gecorrigeerd voor opgeheven locaties, toegevoegde locaties en de uitbreiding van de gemeentegrenzen. Hierna zijn de contactgegevens en NAW-gegevens bij alle werklocaties opgehaald en verwerkt in een database. Vervolgens is op verschillende manieren detailinformatie per werklocatie achterhaald: via openbare bronnen, door het houden van korte telefonische interviews met de aanbieders/beheerders van de locaties, en door observaties en interviews ter plekke. Er is getracht een zo compleet mogelijk overzicht samen te stellen, waarbij voor zover haalbaar, van alle werklocaties gegevens zijn verzameld over:

- **Object:** locatie, omgeving, bruto vloeroppervlak, bouwjaar, tijdelijke of permanente beschikbaarheid;
- **Huurders en gebruikers:** aantal huurders, typering gebruikers;
- **Verhuurgegevens:** prijsniveau, aantal verhuureenheden, omvang verhuureenheden, wachtlijsten, leegstand;
- **Bezoekers:** aantal bezoekers, toegankelijkheid, publieksactiviteiten;
- **Organisatie en identiteit:** 'identiteit'/profiel broedplaats, cultuur, community, programmering (bijv. meet-ups, startup-begeleiding);
- **Faciliteiten:** (gedeelde) voorzieningen (bijv. koffiebar, kantine), faciliteiten voor derden (bijv. vergaderzalen, podium, galerie).

¹ Van der Wal, H., Blom, M., Hendriks, F. et al. (2018), *Groningen Groeit: Quickscan Broedplaatsenbeleid*. Groningen: Gemeente Groningen

² Voor dit onderzoek zijn alleen atelierversamelpanden geïnventariseerd. Deze panden bevatten meerdere verhuurbare eenheden die onafhankelijk van elkaar worden aangeboden. Overige atelierruimten, bijvoorbeeld ateliers aan huis of individuele ateliers (al dan niet met onderhuurders), zijn in deze inventarisatie niet meegenomen.

Categorieën creatieve en innovatieve werklocaties¹

Atelierpanden² zijn gebouwen die helemaal op (beeldend) kunstenaars zijn gericht. Dat betekent werkruimten van flexibele grootte afhankelijk van de wensen en benodigdheden van de kunstenaar. Het betekent ook een flexibele huurprijs, die onevenredig oploopt met het aantal vierkante meters. Beeldend kunstenaars hebben ruimte nodig, maar kunnen een groot atelier niet bekostigen wanneer de prijs evenredig oploopt met het aantal vierkante meters. Er kan een mix zijn met creatieve ondernemers. Een actieve community is geen vereiste. Vrijheid is dat wel. Kenmerken atelierpand:

- Flexibele ateliergrootte;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Geen prijs per vierkante meter, maar per ruimte.

In een **broedplaats** vindt constant uitwisseling plaats van ideeën, wordt samengewerkt en ontstaan daardoor weer nieuwe concepten. Een krachtige community en vrijheid zijn twee kritische ingrediënten voor een succesvolle broedplaats. Diversiteit is een derde kenmerk. Om deze redenen is bij een broedplaats ook regelmatig een community manager aanwezig, die actief de vorming van een krachtige community probeert te bewerkstelligen. Kenmerken broedplaats:

- Community;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Vrijheid;
- Diversiteit;
- Creativiteit.

Omwillen van de vergelijkbaarheid met de eerdere quickscan is in deze inventarisatie dezelfde categorisering gehanteerd als in 2018. In het afsluitende advies van deze rapportage worden enkele opmerkingen gemaakt over de bruikbaarheid van de gehanteerde definities.

Dataverzameling

De data in deze rapportage zijn verzameld door middel van deskresearch en veldwerk. Er is naar gestreefd om zo compleet mogelijke informatie te verkrijgen over alle werklocaties in Groningen. De data worden verwerkt in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Voor de vermelde oppervlakten is gebruik gemaakt van de dataset Basisregistratie Adressen en Gebouwen (Kadaster), waarbij alle subadressen per locatie zijn meegenomen, gecorrigeerd voor irrelevante subadressen die niet gelieerd zijn aan de werklocatie.

In aanvulling op deze schriftelijke rapportage is een interactieve overzichtskaart samengesteld van alle in de inventarisatie opgenomen locaties (Google MyMaps, QGIS KML file [.kml] en ArcGIS shapefile [.shp]).

Categorieën creatieve en innovatieve werklocaties

Een **incubator** lijkt op een broedplaats, maar bij een incubator worden ondernemers actief ondersteund met bijvoorbeeld coaching, hulp bij het maken van een businessmodel en het vermarkten van hun product. Het is daarmee een platform voor startende ondernemers. Bij een incubator is over het algemeen minder vrijheid voor ondernemers, er is regelmatig een limiet aan hoe lang een ondernemer aangesloten mag zijn bij een incubator en hoe lang de onderneming mag bestaan alvorens te beginnen aan het incubatorprogramma. Incubators zijn ook regelmatig verbonden aan een onderwijsinstelling om studenten of alumni te helpen met de eerste stappen als ondernemer. Daardoor richten incubators zich regelmatig ook op een bepaalde sector.

Kenmerken incubator:

- Ondersteuning (bijv. coaching);
- Contract afhankelijk van duur incubatorprogramma;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Startende ondernemers;
- Sectorspecialisatie.

Bedrijfsverzamelgebouwen+ lijken soms wat op broedplaatsen, communiceren zichzelf soms zelfs als zodanig. Een gebouw waar echter toevallig veel creatieve en/of jonge bedrijven zijn gevestigd is geen broedplaats wanneer er geen krachtige community is en de bedrijven prima functioneren met de deur dicht. Er zijn ook voorbeelden van initiatieven die begonnen als broedplaats, maar door een zwakke community feitelijk gewoon bedrijfsverzamelgebouwen zijn geworden. Vaak opereren wat meer volwassen bedrijven die al een aantal jaar bestaan juist goed in een bedrijfsverzamelgebouw. De community, flexibiliteit en chaos van een broedplaats doet een bedrijf op dat moment geen goed meer. Kenmerken

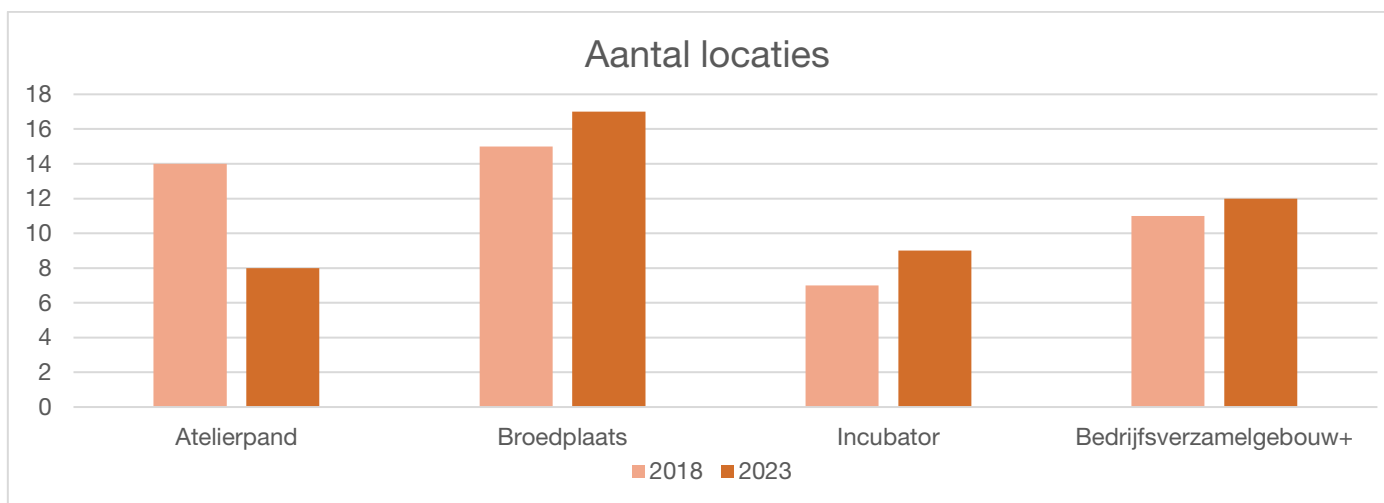
bedrijfsverzamelgebouw+:

- Alleen aparte kantoorunits;
- Flexibele huurprijzen;
- Marktconforme huurprijzen.

2. Actueel locatieaanbod

2.1. Introductie

In de gemeente Groningen zijn op dit moment 46 creatieve en innovatieve bedrijfsverzamellocaties aanwezig. Daartoe behoren 8 *atelierpanden*, 17 *broedplaatsen*, 9 *incubators* en 12 werklocaties in de categorie *bedrijfsverzamelgebouw+*. Dit aantal komt grotendeels overeen met de inventarisatie uit 2018, met dien verstande dat sindsdien het aantal ateliergebouwen is afgenomen (van 14 naar 8 gebouwen³) en het aantal Broedplaatsen, Incubators en Bedrijfsverzamelgebouwen+ licht is gestegen.



Figuur 2.1.1 Aantallen creatieve en innovatieve werklocaties

Uitgesplitst naar categorie in de jaren 2018 en 2023

³ In de inventarisatie uit 2018 kwamen De Biotoop en Het Paleis voor in zowel de categorie atelierpanden als broedplaatsen. Voor de huidige inventarisatie is ervoor gekozen deze locaties alleen op te nemen in de categorie broedplaatsen.

2.2. Vastgoedkenmerken

Verhuureenheden

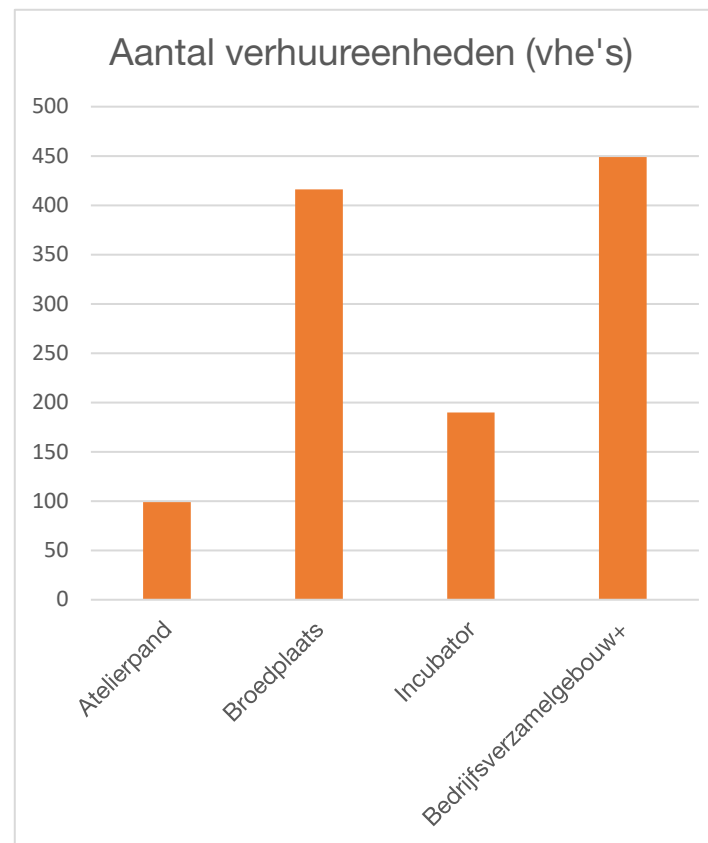
In de onderzochte locaties worden in totaal ruim 1150 werkruimten verhuurd. Dit betreft overwegend ateliers, werkplaatsen en individuele kantoorruimten, maar in enkele gevallen ook grotere eenheden zoals complete verdiepingen of kantoorvleugels.

In de Groningse atelierpanden zijn een kleine honderd ateliers en studio's gevestigd, waarbij het aantal verhuureenheden (vhe's) varieert van 4 tot 30 per locatie (10 vhe's als mediaan).

Bij de broedplaatsen ligt het aantal vhe's per locatie hoger (18 vhe's als mediaan), met het Paleis (75 vhe's) en de Biotoop in Haren (130 vhe's) als grootste locaties. In totaal komt het aantal vhe's in de categorie broedplaatsen daarmee naar schatting uit op ruim 400.

De incubators variëren in omvang van 15 tot 30 vhe's per locatie. En de gebouwen in de categorie Bedrijfsverzamelgebouw+ bevatten de meeste werkruimten (35 vhe's als mediaan), met in totaal circa 450 vhe's.

Naast de werkruimten worden in de onderzochte locaties ook een flink aantal (atelier)woningen verhuurd. In totaal gaat het om bijna 500 woningen, waarvan ORKZ (250 vhe's) en de Biotoop (140 vhe's) het grootste deel voor hun rekening nemen. Landelijk gezien heeft Groningen daarmee relatief veel locaties waar wonen en werken wordt gecombineerd (8 locaties in totaal).⁴

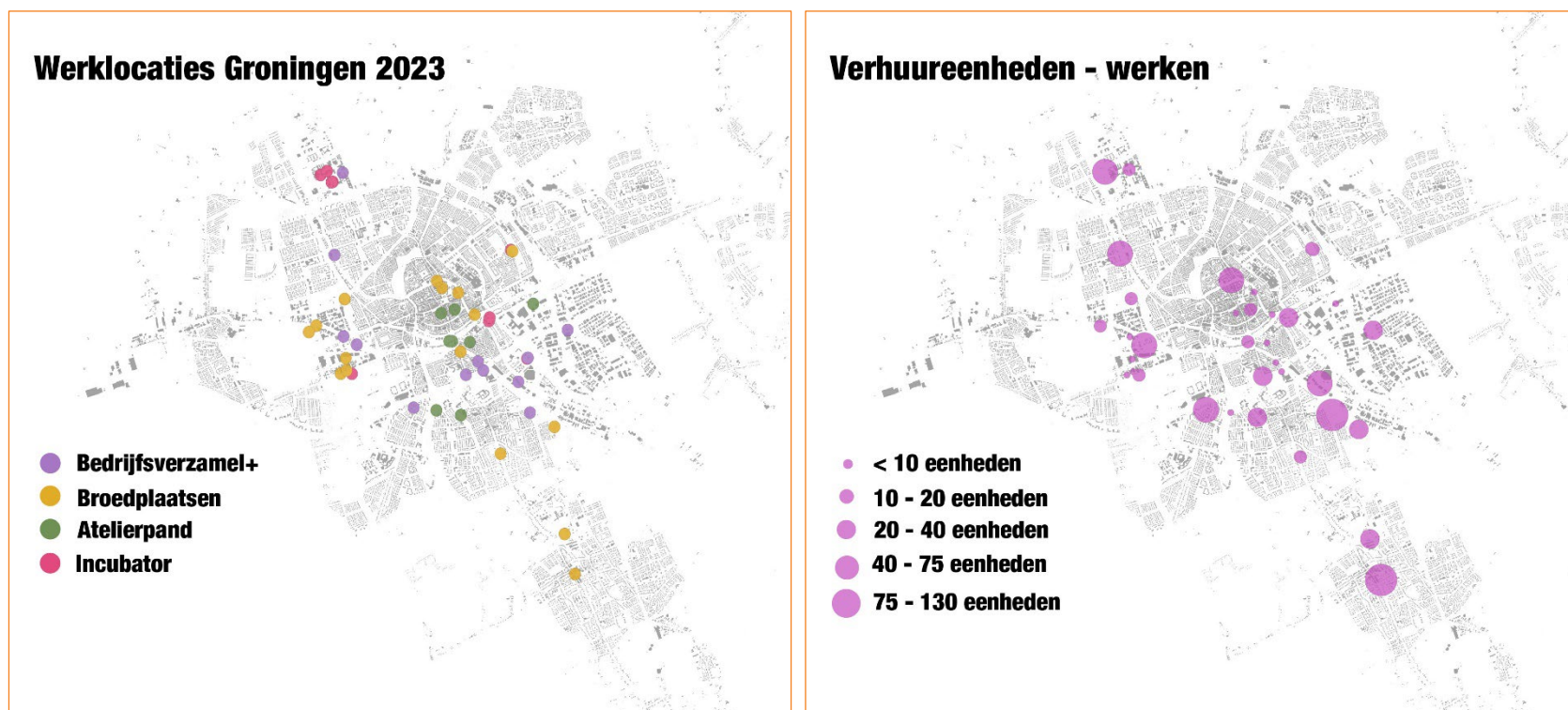


Figuur 2.2.1 Aantallen verhuureenheden
Uitgesplitst naar categorie

⁴ Ook wanneer ORKZ en de Biotoop buiten beschouwing worden gelaten staat Groningen nog steeds op de vierde plaats qua woningaantallen na Amsterdam, Rotterdam en Arnhem.

Ligging

De Groningse creatieve en innovatieve werklocaties liggen verspreid door de stad. Er is sprake van een aantal clusteringen rondom het Suikerterrein/Hoendiep, de Zernikecampus, de Binnenstad(-Oost), Rivierenbuurt/Oosterpoort en de zone Europaweg/Winschoterdiep.



Figuur 2.2.2 / 2.2.3 Spreiding creatieve en innovatieve werklocaties

Naar typologie (links) en naar aantal verhuurbare werkruimten (vhe's) (rechts)

* Broedplaats Woldwijk is wel opgenomen in deze inventarisatie maar valt buiten de uitsnede van de kaart

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke en maatschappelijke impact is het interessant om ook de omgeving van de gebouwen nader te typeren. Van de huidige creatieve en innovatieve werklocaties zijn er 13 gelegen op bedrijventerreinen, 9 in de Groningse binnenstad, 6 in woonwijken, 7 op campussen, 6 locaties liggen in de stadsranden, en 5 van de locaties bevinden zich in actieve gebiedsontwikkelingen.

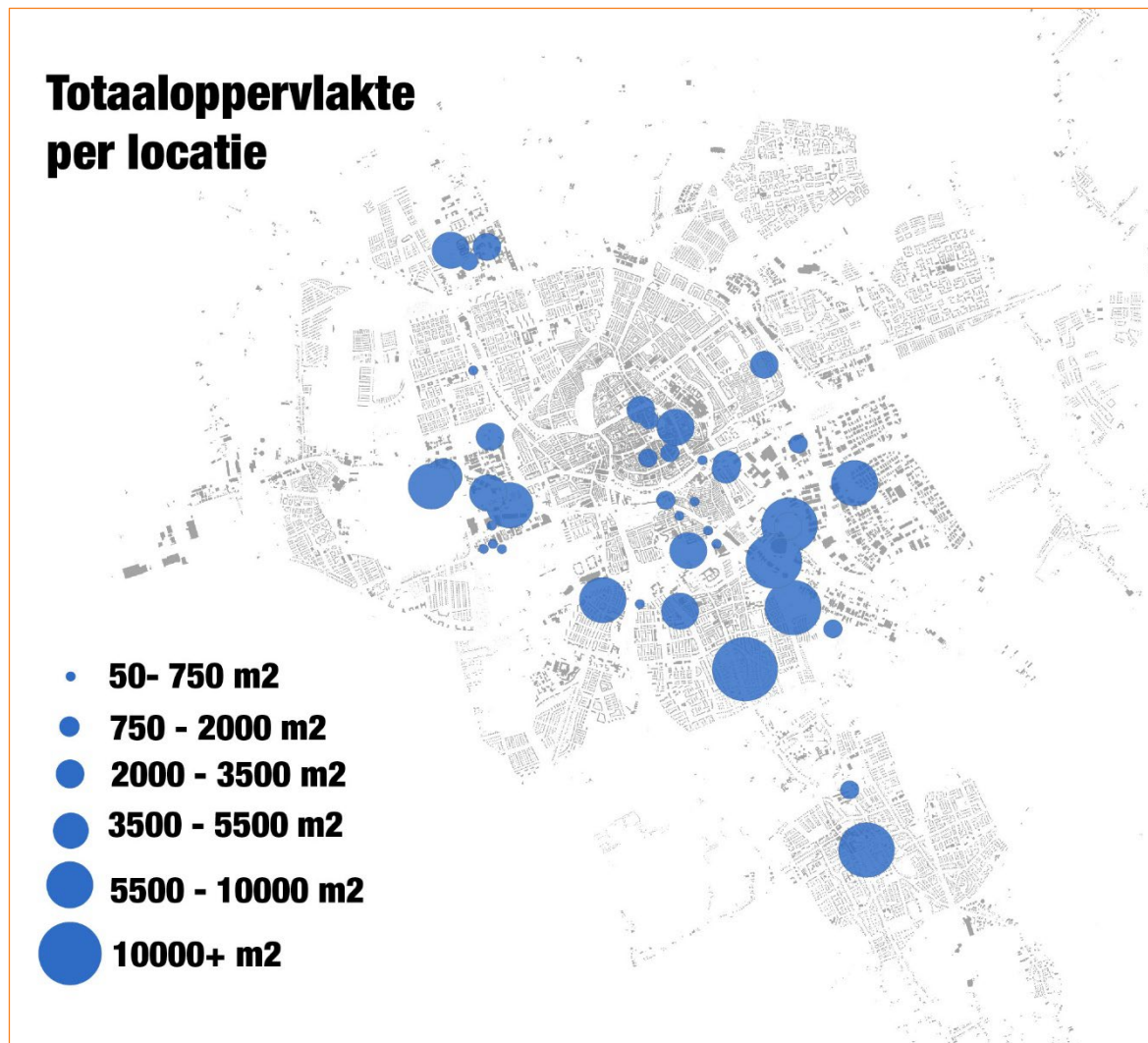
Oppervlakte

De gebouwen waarin creatieve en innovatieve werklocaties zijn gevestigd zijn doorgaans fors van omvang, zo ook in Groningen. In totaal beslaan de gebouwen uit deze inventarisatie circa 227 duizend m² bruto vloeroppervlak. Daarvan zijn de broedplaatsen goed voor ruim de helft van het totale vloeroppervlak (122 duizend m²). Dit komt met name door de aanwezigheid van het ORKZ en de Biotoop die met respectievelijk 63 duizend m² en 22 duizend m² veruit de grootste locaties in het onderzoek zijn. Omdat deze locaties echter naast werkruimten ook een groot aantal woningen bevatten, is het reëel om het totale oppervlak hiervoor te corrigeren. Wanneer we deze correctie toepassen komt het totale bruto vloeroppervlak van de geïnventariseerde locaties uit op circa 158 duizend m², en de categorie broedplaatsen daarbinnen op 53 duizend m².

Na de correctie zijn de bedrijfsverzamelgebouwen+ (78 duizend m²) de grootste categorie; goed voor ongeveer de helft van het bruto vloeroppervlak van de geïnventariseerde locaties. In deze categorie springen met name de Mediacentrale (16 duizend m²), My Office Winschoterdiep (15 duizend m²) en het Kwadraat (14 duizend m²) qua omvang in het oog. De incubators en atelierpanden beslaan respectievelijk 16 duizend m² en 11 duizend m². Waarbij moet worden aangetekend dat de incubators veelal onderdeel zijn van grotere bedrijfs(verzamel)panden en dus vaak niet het volledige oppervlak van de locatie beslaan.

Binnenin de gebouwen zijn de verhuureenheden van de categorie atelierpanden over het algemeen het kleinst, variërend van 10 tot 90 m² verhuurbaar vloeroppervlak met een gemiddeld oppervlak van circa 35 m². De eenheden in de broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen+ zijn doorgaans groter (van circa 25 tot 250 m²). Dit is logisch gezien het feit dat deze gebouwen niet uitsluitend kleine zelfstandigen huisvesten, maar ook mkb-ondernemingen met meerdere werknemers/-plekken.⁵

⁵ Voor de incubators ontbreken voldoende gegevens over de (gemiddelde) omvang van de vhe's.



Figuur 2.2.4 – Totaal vloeroppervlak per werklocatie

Bruto vloeroppervlak (bvo) in vierkante meters
(data: Kadaster)

Huurprijzen

Binnen de categorie atelierpanden zijn de huurprijzen grotendeels uniform. Het prijspeil voor de kale huur ligt hier op 45 euro/m²/jaar. De (kale) maandhuur voor een atelier van gemiddelde omvang komt daarmee uit rond de 130 euro. Binnen de incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+ zijn de huurprijzen overwegend commercieel marktconform (150-200 euro/m²/jaar). De broedplaatsen vormen hierin een tussengroep met huurprijzen variërend van 30 tot 150 euro/m²/jaar.

In enkele locaties wordt niet gewerkt met een huurprijs die teruggerekend kan worden naar vierkante meters, maar met bijvoorbeeld een lidmaatschapscontributie (bijv. De Campagne, de Maakplek) of de verhuur van specifieke (lab)voorzieningen of (specialistische) werkplekken. In een enkel geval is er geen sprake van opstalverhuur, maar huurt de gebruiker alleen de grond en draagt deze zelf zorg voor de bouw en exploitatie van een (tijdelijke) werkruimte.

Noot met betrekking tot huurprijzen

Het maken van een goede vergelijking tussen huurprijzen van creatieve en innovatieve werkruimten is lastig omdat het een zeer heterogene categorie vastgoed betreft. Ook wensten niet alle aanbieders van werklocaties die voor dit onderzoek zijn benaderd inzicht te geven in huurprijsgegevens. De gebouwen uit deze inventarisatie lopen sterk uiteen in kwaliteit en afwerkingsniveau, beschikbaarheid (tijdelijk vs. permanent) en in de aanwezigheid van (gedeelde) voorzieningen. De beste vergelijkingsbasis is de kale huur per vierkante meter per jaar. Deze is exclusief servicekosten en exclusief warmte, elektra en water. In veel gevallen betalen gebruikers echter een huur of gebruiksvergoeding waarin een aantal van deze factoren wel worden meegenomen, al dan niet transparant uitgesplitst.

Binnen het gehele spectrum van creatieve en innovatieve werklocaties is betaalbaarheid een aandachtspunt. Dit speelt in versterkte mate bij gebruikers in de subsector Kunsten & Erfgoed. Landelijk gezien geldt een kale huurprijs van 120 euro/m²/jaar momenteel als gangbare bovengrens voor atelierruimten in het betaalbare segment. De gemiddeld gangbare prijs in dit betaalbare segment wisselt per gemeente (zie ook 'landelijke vergelijking').

Daarbij is het goed om te vermelden dat met de toegenomen energieprijzen de betaalbaarheid van werkruimten voor de creatieve sector momenteel in toenemende mate wordt beïnvloed door de druk van de energielasten op de totale huisvestingskosten. De servicekosten voor ateliers (waarvan vaak een groot deel energiekosten) liggen landelijk momenteel rond 30-35 euro/m²/jaar, wat

voor een gemiddeld atelier neerkomt op circa 95 euro per maand. Er zijn echter ook uitschieters bekend van 175 euro per maand. De hoogte van de energielasten evenaart daarmee in sommige gevallen de huurprijs. Dit effect wordt versterkt door het feit dat ateliers en broedplaatsen doorgaans in relatief oude gebouwen zijn gevestigd; niet zelden met verduurzamingsachterstand. De gemiddelde leeftijd van de panden waarin Groningse creatieve werkplekken zijn gevestigd is 67 jaar.

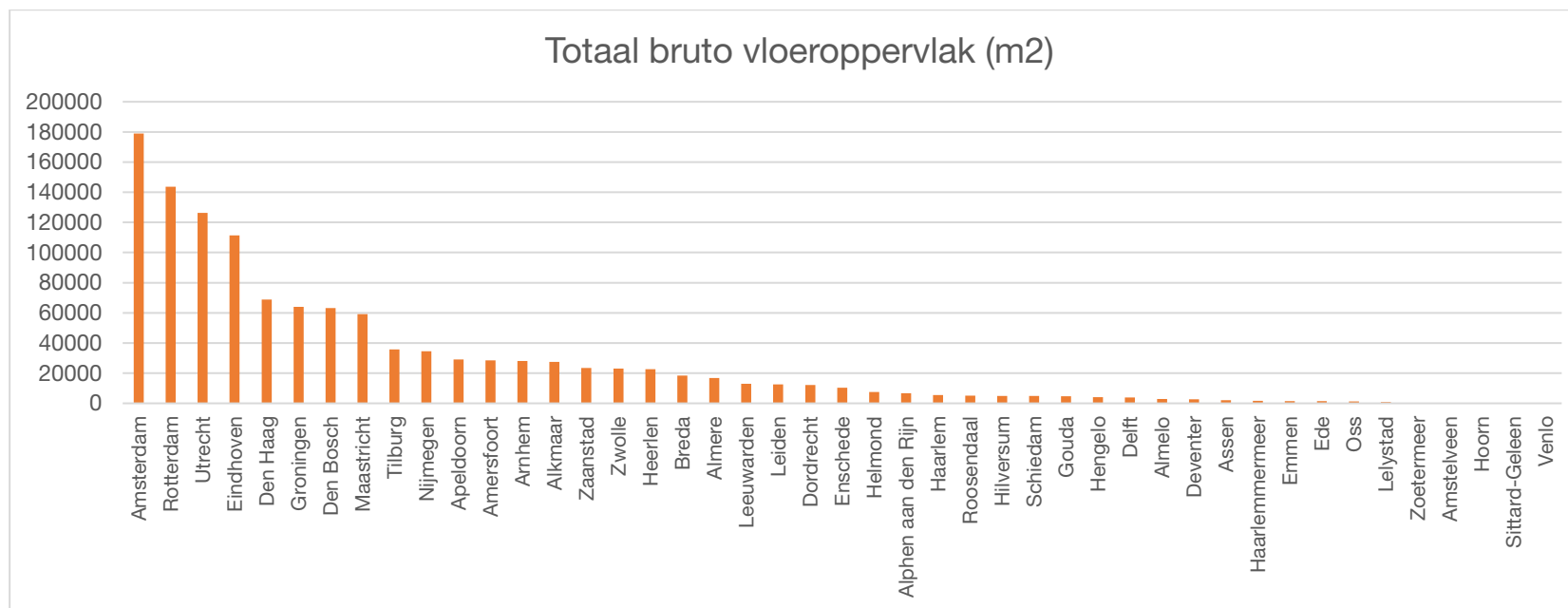
Tijdelijkheid

In deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen drie contractvormen: huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, huurovereenkomsten voor bepaalde tijd en gebruiksovereenkomsten met een korte opzeggingstermijn (veelal anti-kraak). Binnen de categorie atelierpanden is in de meeste gevallen sprake van huurcontracten voor onbepaalde tijd. Bij de incubators daarentegen is vrijwel altijd sprake van een tijdelijke huurovereenkomst. Doorgaans variërend van 3 maanden tot 5 jaar, al dan niet in combinatie met een 'proeftijd'. Dit hangt samen met de beoogde groei en doorstroming van de startup-ondernemingen die gevestigd zijn in deze locaties.

Binnen de broedplaatsen is overwegend sprake van tijdelijke huurovereenkomsten en antikraak-contracten met een opzegtermijn van 1 of 2 maanden. Bij de bedrijfsverzamelgebouwen+ varieert het contracttype, maar is in ten minste de helft van de gevallen sprake van een doorlopende overeenkomst.

Landelijke benchmark

De *Sectorfoto Ateliergebouwen en Broedplaatsen in Nederland (2022)* geeft een landelijk overzicht van de creatieve werklocaties in de G4- en G40-steden. Dit betreft primair locaties in de categorieën atelierpanden en broedplaatsen.⁶ Wanneer we het aanbod in Groningen vergelijken met de overige gemeenten dan zien we in eerste instantie dat de beschikbaarheid aan werklocaties qua aantallen en bruto vloeroppervlakte ruim boven het landelijk gemiddelde ligt.

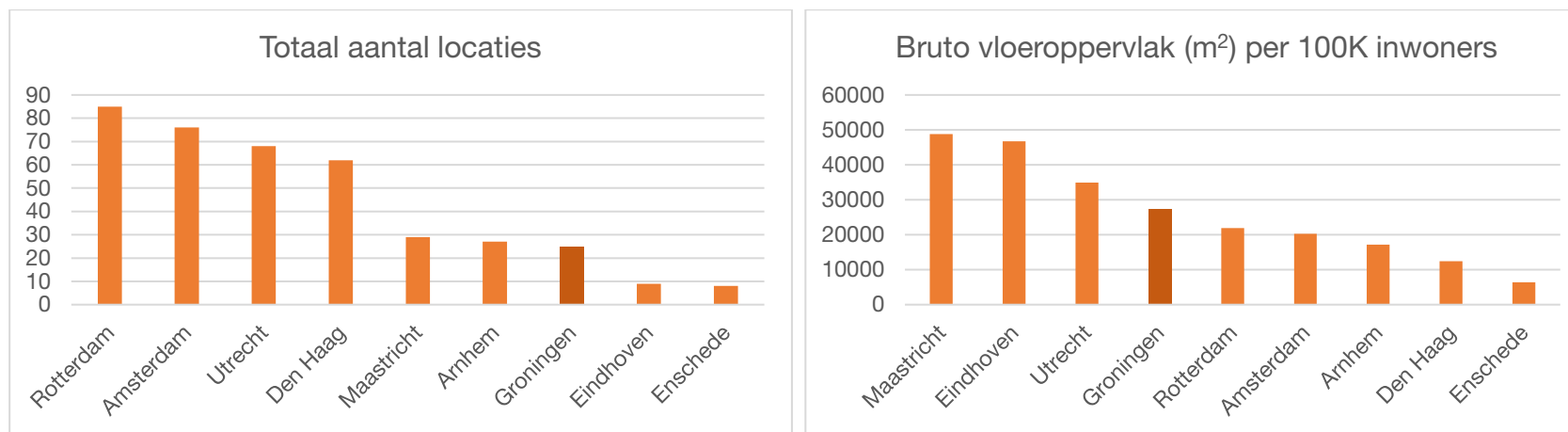


Figuur 2.2.5 Bruto vloeroppervlak atelierpanden en broedplaatsen

G4- en G40-gemeenten gerangschikt naar het totaal bruto vloeroppervlak (m²) per gemeente (data: *Sectorfoto Ateliergebouwen en Broedplaatsen in Nederland, 2022*)

⁶ Incubators en Bedrijfsverzamelgebouwen+ maken in principe geen onderdeel uit van de Sectorfoto en zijn in deze paragraaf daarom buiten beschouwing gelaten.

Om te komen tot een goede vergelijking ligt het echter voor de hand om nader te focussen op een selectie van steden die qua inwoneraantal en culturele infrastructuur meer in lijn liggen met het Groningse profiel, zoals de zogenaamde G9-cultuursteden.⁷ Wanneer we het aantal atelierpanden en broedplaatsen vergelijken met de overige G9-steden dan neemt Groningen hierin met 25 locaties in absolute zin de zevende positie in. Omgerekend naar rato van bevolkingsomvang ligt het aantal locaties in de stad, met 10,6 per 100.000 inwoners, iets lager dan het gemiddelde van de G9-steden (11,5 per 100K inwoners).



Figuur 2.2.6 / 2.2.7 Vergelijking Groningen en G9: aantal locaties en oppervlak

G9-cultuursteden gerangschikt op basis van aantal atelierpanden en broedplaatsen en het gemiddelde bruto vloeroppervlak (m²) van atelierpanden en broedplaatsen per 100.000 inwoners

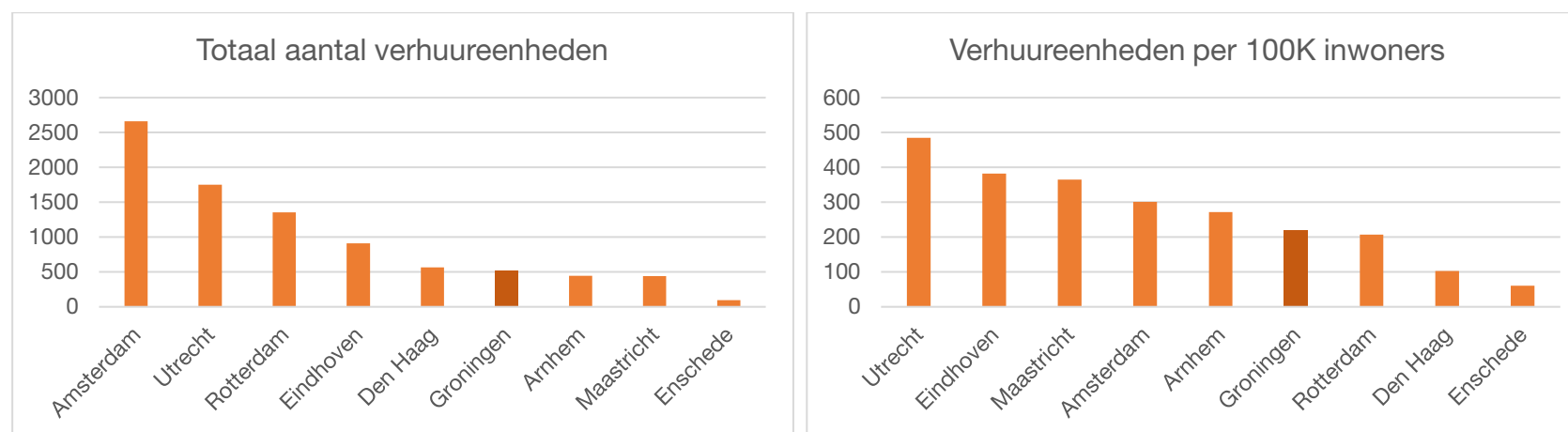
(data: Sectorfoto Ateliergebouwen en Broedplaatsen in Nederland, 2022)

Deze aantallen zeggen echter nog weinig over het feitelijke aanbod aan werkruimte.⁸ Zo zijn de Groningse locaties gemiddeld groter qua oppervlak, ook wanneer gecorrigeerd wordt voor de locaties ORKZ en de Biotoop. Met 64 duizend m² bruto vloeroppervlak, omgerekend 27 duizend m² per 100.000 inwoners, ligt het totale oppervlak aan atelierpanden en broedplaatsen in

⁷ De G9-cultuursteden zijn: Amsterdam, Arnhem, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Maastricht, Rotterdam en Utrecht.

⁸ Deze cijfers zeggen, gecombineerd met de mate van tijdelijkheid, mogelijk wel iets over de eventuele kwetsbaarheid van de bestaande voorraad.

de gemeente niet alleen ruim boven het landelijk gemiddelde (16 duizend m²/100K inwoners) maar ook boven het gemiddelde van de G9-steden (23 duizend m²/100K inwoners). Ook het bruto vloeroppervlak biedt echter maar gedeeltelijk inzicht in het aanbod. Zo kan er in een gebouw sprake zijn van algemene/gemeenschappelijke ruimten, of incurante ruimte die niet (efficiënt) kan worden gebruikt.⁹ Daarom is het goed om ook naar het aantal verhuurbare eenheden te kijken. Wanneer we dit doen, blijkt dat het aantal van 515 vhe's in de Groningse atelierpanden en broedplaatsen (219 vhe's/100K inwoners) eveneens ruim boven het landelijk gemiddelde (156 vhe's/100K inwoners) ligt, maar iets onder het gemiddelde van de G9-cultuursteden (259 vhe's/100K inwoners).



Figuur 2.2.8 / 2.2.9 Vergelijking Groningen en G9: aantal verhuureenheden

G9-steden gerangschikt op basis van het aantal verhuureenheden in atelierpanden en broedplaatsen in absolute cijfers en naar rato van bevolkingsomvang (data: Sectorfoto Ateliergebouwen en Broedplaatsen in Nederland, 2022)

Met inachtneming van het eerdere voorbehoud (pagina 13) ten aanzien van de vergelijkbaarheid van huurprijzen, valt op dat het prijspeil van de werkruimten in Groningen relatief laag is. Dit geldt met name voor de huurtarieven in de categorie atelierpanden

⁹ Omdat broedplaatsen doorgaans veel gedeelde voorzieningen hebben en bovendien vaak in atypische gebouwen (bijv. erfgoed) zijn gevestigd, is het percentage incurante ruimte in deze gebouwen relatief groot.

(gemiddeld 45 euro/m²/jaar) die significant lager liggen dan de tarieven van atelierpanden in bijvoorbeeld Utrecht, Breda of Rotterdam. De huurprijzen in de categorie broedplaatsen liggen meer in lijn met het landelijk gemiddelde in het betaalbare segment. De kwestie van betaalbaarheid kan in dit verband overigens niet los gezien worden van het vraagstuk van beschikbaarheid en toegankelijkheid. In hoofdstuk 3 en 4 zal hier nader op in worden gegaan.

	Groningen	Breda	Eindhoven	Utrecht	Rotterdam
Inwoners (1-1-2022, CBS)	234.950	184.702	238.326	361.699	655.468
Kunstacademie aanwezig ¹⁰	JA	JA	JA	JA	JA
Universiteit aanwezig	JA	NEE	JA	JA	JA
Aantal atelierpanden en broedplaatsen (totaal)	25	17	9	68	85
Bruto vloeroppervlak atelierpanden en broedplaatsen (totaal)*	64 duizend m ²	18 duizend m ²	111 duizend m ²	126 duizend m ²	144 duizend m ²
Bruto vloeroppervlak atelierpanden en broedplaatsen (mediaan)	1397 m ²	581 m ²	2709 m ²	1051 m ²	910 m ²
Aantal verhuureenheden (werken) in atelierpanden en broedplaatsen (totaal)	515	200	910	1750	1350
Gemiddeld prijspeil atelierpanden in het betaalbare segment (m ² /jaar)	45 euro	87 euro	73 euro	90 euro	59 euro
Bouwjaar atelierpanden en broedplaatsen (mediaan)	1956	1964	1954	1961	1931

18

Figuur 2.2.10 - Vergelijking categorie atelierpanden en broedplaatsen met landelijke benchmarks

Naar aantal locaties, bruto vloeroppervlak, aantal vhe's, gemiddeld prijspeil en bouwjaar (cf. Sectorfoto Ateliergebouwen en Broedplaatsen in Nederland, 2022)

* Gecorrigeerd voor de locaties ORKZ en de Biotoop.

¹⁰ De Vereniging Hogescholen onderscheidt vijftien hogescholen met kunstopleidingen. Deze zijn gevestigd in: Amsterdam, Arnhem, 's-Hertogenbosch, Breda, Rotterdam, Eindhoven, Tilburg, Groningen, Den Haag, Haarlem, Leiden, Utrecht, Leeuwarden en Maastricht.

2.3. Beheer- en gebruikskennmerken

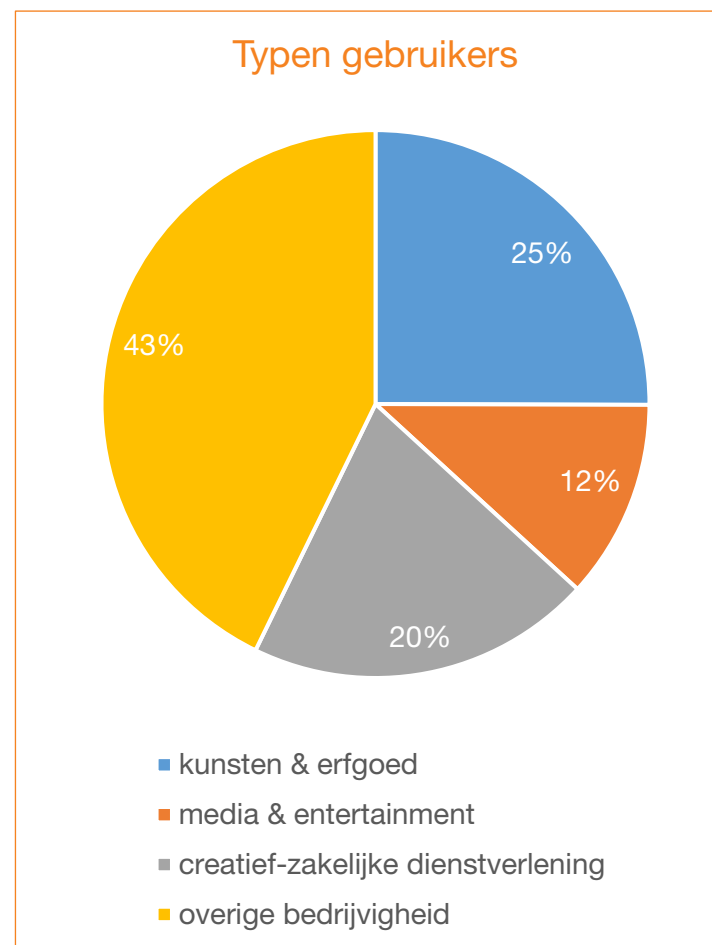
Typen gebruikers

In deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen vier gebruikersgroepen. Drie van deze groepen vallen onder de definitie van de creatieve sector: (1) Kunsten en Erfgoed; (2) Media en Entertainment; (3) Creatief-Zakelijke Dienstverlening. Daarnaast wordt de categorie (4) Overige bedrijvigheid onderscheiden. Hieronder vallen alle overige economische sectoren en activiteiten.

Binnen het geheel aan creatieve en innovatieve werklocaties zien we dat 57% van de verhuurde ruimten in gebruik zijn door ondernemers die actief zijn in de creatieve sector. Daarbinnen vormen kunstenaars (25%) en creatief-zakelijke dienstverlening (20%) de twee grootste gebruikersgroepen.

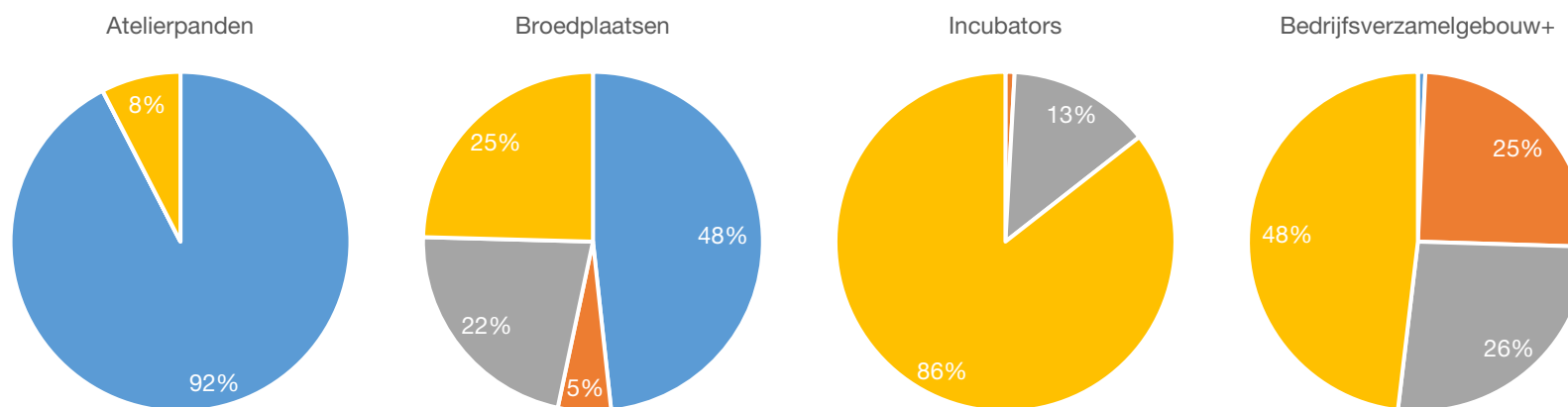
Wanneer we de gebruikersgroepen uitsplitsen per locatiecategorie dan wordt zichtbaar dat de atelierpanden primair gebruikt worden door ondernemers in de subsector Kunsten en Erfgoed.

De broedplaatsen worden voor 75% bevolkt door ondernemers uit de creatieve sector, waarbij sprake is van een mix van beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, vormgevers, toegepaste kunsten, en (andere) vormen van creatieve dienstverlening. Voor de overige bedrijvigheid geldt dat deze activiteiten binnen de broedplaatsen veelal het karakter hebben van ambachtelijke productie (bijv. meubelmakers), (kleinschalige) commerciële dienstverlening (bijv. coaching) en maatschappelijke organisaties, soms aangevuld met ondersteunende activiteiten die plaatsvinden op de locatie zoals horeca of retail.



Figuur 2.3.1 Gebruikersgroepen
Sectoren werkzaam in de onderzochte locaties

De bedrijfsverzamelgebouwen+ kennen eveneens een diversiteit aan gebruikers, al is de subsector Kunsten en Erfgoed hier vrijwel niet vertegenwoordigd. In plaats daarvan bieden de locaties onderdak aan een variëteit aan creatieve en zakelijke dienstverleners, zoals evenementenbureaus, mediabedrijven, communicatieadviseurs, IT- en webdevelopers, online retail en dienstverlening, vastgoedadviseurs, programma-/projectmanagementbureaus en maatschappelijke organisaties. Dit betreft zowel (kleinere) mkb-ondernemingen als startups en zzp'ers. De incubators worden vooral bevolkt door bedrijvigheid van buiten de creatieve sector. Vaak betreft dit geen dienstverleningsactiviteiten, maar kennisintensieve bedrijvigheid in de sectoren chemie, HTSM, agrifood, healthtech, biotech en IT.



Figuur 2.3.2 – Gebruikerstypen per categorie werklocaties

- Kunsten & Erfgoed
- Media & Entertainment
- Creatief-zakelijke Dienstverlening
- Overige bedrijvigheid

Toegankelijkheid en voorzieningen

Van de Groningse creatieve en innovatieve werklocaties is circa 40% op dagdagelijkse basis open voor het publiek. In bepaalde gevallen hangt deze toegankelijkheid samen met de aanwezigheid van een horecavoorziening, een verkooppunt of de beschikbaarheid van flexibele werkplekken voor inloop. Binnen de vier locatiecategorieën zijn broedplaatsen het meest publiek toegankelijk (44% van de locaties), gevolgd door de bedrijfsverzamelgebouwen+ (42%), de atelierpanden (38%) en de incubators (33%).

Van de onderzochte plekken beschikken 13 locaties (28%) over een publiek toegankelijke horecavoorziening en 19 locaties (41%) bieden mogelijkheden voor (kortlopende) verhuur van zalen en vergaderruimten aan derden. Op 6 locaties is een galerie of verkooppunt aanwezig, doorgaans met producten van de gebruikers van de locatie. 3 locaties beschikken over een theaterzaal (ORKZ, Biotoop, Kunstwerf) en op 3 plekken is een sportaccommodatie op de locatie aanwezig (Magma, Mediacentrale, Suikerterrein). In zowel het Paleis (Lab Nul50) als op het Suikerterrein (Bamboo Lodge) kan worden overnacht.

Een aantal broedplaatsen biedt gebruikers de mogelijkheid om gezamenlijk apparatuur en/of gereedschappen te delen. Zo beschikt de Game Bakery over een ruimte met 3D-printers en zijn er in de Moshpit of Creation een metaal- en een houtbewerkingsruimte aanwezig die ook aan derden worden verhuurd.

De incubators beschikken vrijwel allemaal over specialistische (vergunningplichtige) laboratoriumvoorzieningen, met faciliteiten zoals zuurkasten, koeling, perslucht, et cetera, die gedeeld worden door de gebruikers van de locatie.

Community

Een belangrijk aspect van creatieve en innovatieve werklocaties is de interactie tussen de gebruikers. Deze community vormt de basis voor de uitwisseling van ideeën, middelen en contacten, en samenwerking tussen gebruikers bij het realiseren van innovaties of het gezamenlijk acquireren van opdrachten en projecten. Naast informele ontmoetingen (vrijdagmiddagborrels, Kerstvieringen, et cetera) die op nagenoeg alle locaties gefaciliteerd worden, vindt op 70% van de locaties ook georganiseerde kennisuitwisseling tussen gebruikers plaats. Deze activiteiten worden ofwel geïnitieerd vanuit de beheerder van de locatie, ofwel door de gebruikersgemeenschap zelf.

Dergelijke kennisuitwisseling is terug te vinden bij alle locatiecategorieën maar is het sterkst bij de categorie incubators, waarin programma's voor startup-ondersteuning een integraal onderdeel zijn van het huisvestingsconcept. Binnen de incubators vinden de ondernemers inhoudelijke en praktische ondersteuning bij elkaar, maar ook bij grotere bedrijven die in de schil rondom de incubator gevestigd zijn, zoals in het geval van Innolab Agrifood dat onderdeel uitmaakt van de Avebe-locatie op het Zernike-terrein. Daarnaast zijn de meeste incubators gelokaliseerd op campussen en hebben de ondernemers derhalve ook interactie met de bredere campus-community, inclusief de daar gevestigde kennisinstellingen.

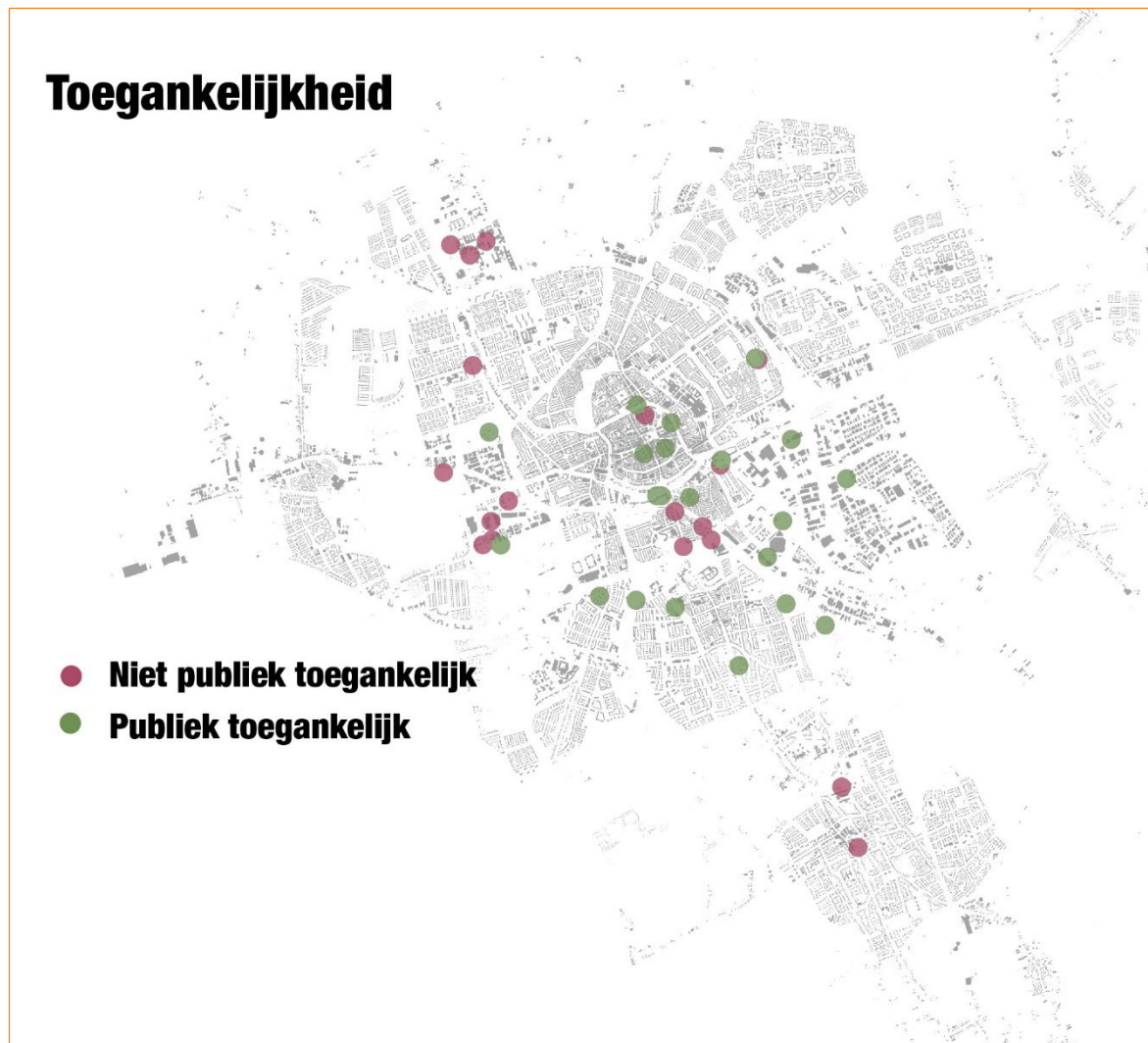
Naast het uitwisselen van kennis werken ondernemers in bepaalde gevallen ook samen bij het uitvoeren en/of acquireren van opdrachten en projecten. Deze vorm van samenwerking komt onder andere voor bij enkele bedrijfsverzamelgebouwen+, maar het meest bij locaties waar veel gebruikers uit de subsector Kunsten & Erfgoed actief zijn, zoals de atelierpanden en broedplaatsen met een groot aandeel kunstenaars waaronder Moshpit of Creation en Travertijnstraat 6.

Landelijke benchmark

Het percentage 'overige bedrijvigheid' dat gevestigd is in de Groningse broedplaatsen en atelierpanden ligt met 21% iets lager dan landelijk gemiddelde (30%).¹¹

De toegankelijkheid van de locaties is vergelijkbaar met broedplaatsen en atelierpanden elders in het land. Ongeveer een derde van locaties is opengesteld voor publiek. Vaak betreft dit locaties uit de categorie broedplaatsen. Atelierpanden hebben in de meeste gevallen een meer gesloten karakter. De Groningse creatieve werklocaties zijn wel meer gericht op samenwerking dan elders in het land. Van de onderzochte locaties geeft 82% aan georganiseerde kennisuitwisseling te faciliteren, landelijk gezien ligt dit percentage op 55%.

¹¹ In deze vergelijking zijn wederom de categorieën incubator en bedrijfsverzamelgebouw+ buiten beschouwing gelaten omdat deze geen onderdeel waren van de Sectorfoto.



Figuur 2.3.3 – Toegankelijkheid
Spreiding publiek toegankelijke locaties

3. Toereikendheid van het aanbod

3.1. Huidige beschikbaarheid en passendheid van het ruimteaanbod

Om te vast te stellen of het actuele aanbod aan creatieve en innovatieve werklocaties toereikend is, kan onder meer gekeken worden naar leegstand en eventuele wachtlijsten. De inventarisatie wijst uit dat de leegstand in de onderzochte werklocaties beperkt is,¹² en voornamelijk het karakter heeft van frictieleegstand.¹³ Daarnaast komt naar voren dat ongeveer twee derde van de werklocaties een wachtlijst voor toewijzing heeft. De lengte van deze wachtlijsten en de wachtduur lopen sterk uiteen.¹⁴

Atelierpanden en broedplaatsen

De wachtlijsten voor de atelierpanden van HVK zijn met gemiddeld 12 tot 15 jaar wachtduur het meest extreem. Deze lange wachttijd maakt dat deze werkruimten voor beginnende makers vrijwel onbereikbaar zijn. Recent afgestudeerde Minerva-alumni en kunstenaars van buiten de regio (of Nederland) zijn in plaats daarvan vooral aangewezen op werkruimten in broedplaatsen. Deze gebouwen hebben vaker een tijdelijk karakter.

Uit interviews met Academie Minerva en atelierbeheerder HVK komt het beeld naar voren van een tweedeling in het werklandschap van met name artistieke/culturele makers. Een (relatief klein) deel van de doelgroep heeft de beschikking over permanente werkruimte die zij over het algemeen hebben kunnen verkrijgen door een lange binding met de stad. Terwijl een andere, grotere, groep makers is aangewezen op tijdelijke locaties. De doorstroom van tijdelijk naar permanent is, mede door de lange wachttijden en de schaarste aan permanente locaties beperkt.

¹² Niet alle locaties waren bereid om inzicht te geven in leegstandspercentages. Op basis van de beschikbare cijfers, aangevuld met steekproefsgewijze observaties, zijn er echter geen aanwijzingen dat de leegstand op de onderzochte locaties structurelere vormen aanneemt dan frictieleegstand.

¹³ Frictieleegstand wordt gedefinieerd als kortdurende leegstand die noodzakelijk is voor de doorstroming binnen de markt.

¹⁴ Het hanteren van wachtlijsten als indicator voor de vraag-aanbod-verhouding heeft een aantal voetangels. Dit speelt in het bijzonder bij betaalbare ruimte waar geen sprake is (of in zeer beperkte mate) van een functionerend prijsmechanisme. Ook de manier van toewijzing (toetsingscriteria, voorrangregelingen, behoud van inschrijfduur) kan van invloed zijn op de bruikbaarheid van deze indicator.

Deze tweedeling heeft ten minste drie ongewenste effecten:

- Jonge makers trekken na het afstuderen weg, onder meer naar Rotterdam en Amsterdam;¹⁵
- Jonge makers die wel in de stad blijven, worden belemmerd in hun talentontwikkeling omdat zij veel tijd en energie verliezen aan het zoeken en behouden van werkruimte;
- Meer gevestigde makers kunnen niet doorstromen vanuit tijdelijke naar permanente werkruimten. De aanhoudende onzekerheid die samenhangt met het tijdelijke karakter van hun huisvesting werkt daarbij negatief uit op de continuïteit van hun onderneming.

Naast de beschikbaarheid van permanente werkruimte wordt door Minerva ook de passendheid van de werkruimte geagendeerd. Een maker die werkt met bijvoorbeeld metaal of hout heeft een andere ruimtebehoefte dan een maker van grafische of videokunst. Het gaat daarbij om de dimensies van de werkruimte (oppervlak, vrije hoogte), maar ook om bouwkundige eigenschappen (bijv. draagkracht van vloeren, geluidsisolatie, stofvrije werkruimte, ventilatie), om benodigde faciliteiten (bijv. krachtstroom, ovens, opslagcapaciteit), en om omgevingseffecten- en risico's (bijv. opslag van gevaarlijke stoffen, geluidsoverlast, aan- en afvoer van materialen).

Men constateert in dit verband ook dat het gebruik van de term 'ateliers' mogelijk van invloed is op de beeldvorming over werkruimte voor de creatieve sector. Het traditionele beeld van een schilders- of beeldhouwersatelier vertegenwoordigt voor slechts een deel van de doelgroep een passende ruimte. Hedendaagse makers richten zich steeds vaker op andere vormen van creatieve productie (bijv. digitale kunst, multidisciplinaire samenwerkingen) met een andere ruimtebehoefte tot gevolg.

25

Incubators

Startupincubators vormen een niche binnen de (commerciële) bedrijfshuisvestingsmarkt. In de Groningse context is Triade Real Estate, als onderdeel van Triade Groep, een belangrijke speler in deze categorie locaties. Triade is onder meer betrokken bij de ontwikkeling en het beheer van Innolab Agrifood, Innovatiecentrum Chemie & Engineering, Start-Up City en Meditech Center. Voor het merendeel van de incubators geldt dat het geen *stand alone*-locaties zijn, maar dat ze als kraamkamer zijn ingebed in een grotere werklocatie. Dit kan een bedrijfsverzamelgebouw zijn (zoals het Innovatiecentrum Chemie & Engineering) of de (R&D-)locatie van een grootbedrijf (zoals Innolab Agrifood). Deze werklocaties zijn op hun beurt ingebed binnen de bredere context van Campus Groningen.

¹⁵ De aantrekkingskracht van deze steden heeft, naast de beschikbaarheid van werkruimte, ten dele ook te maken met de gunstigere marktomstandigheden voor culturele makers.

De doorstroming binnen de incubator hangt samen met het groeiproces van de ondernemingen. De startups hebben een relatief beperkte tijd om hun levensvatbaarheid aan te tonen. Vervolgens groeien ze door naar een reguliere werklocatie, worden overgenomen door een bestaand bedrijf, of gaan onverhoopt failliet. De betaalbaarheid waar de incubators in voorzien, ligt voor een belangrijk deel besloten in de flexibiliteit die het huisvestingsconcept in deze startupfase biedt. Startupbedrijven richten hun (gelimiteerde) financiële middelen bij voorkeur op de doorontwikkeling van hun technologie en het opschalen van het bedrijfsproces, en niet op investeringen in vastgoed en kostbare faciliteiten zoals laboratoria en bijbehorende apparatuur. Het huisvestingsconcept van de incubator maakt het mogelijk deze voorzieningen flexibel en vraaggericht af te nemen.

De ontwikkeling van incubators is in belangrijke mate vraaggestuurd en vindt plaats in samenspraak met onder andere het bedrijfsleven en de kennisorganisaties die actief zijn binnen de sector. Omdat de ontwikkeling van dit type werklocaties veel maatwerk vraagt, en de kleinschaligheid van de locaties bovendien een intensieve vorm van beheer vergt, is slechts een beperkt aantal gespecialiseerde (vastgoed)partijen in deze markt actief. Zij beschikken naast vastgoedexpertise over een groot netwerk binnen de kennisintensieve industrie en hebben inzicht in de ondersteunings- en huisvestingsbehoeften van de (startup)bedrijven. Dit maakt dat er over het algemeen een goede match is tussen vraag en aanbod.

Platformorganisatie Founded in Groningen constateert daarbij overigens wel dat er binnen de startups ook een groep is voor wie een markthuur van meer dan 175 euro/m²/jaar geen haalbare optie is. Deze doelgroep heeft soms moeite om binnen het huidige werklocatieaanbod in de categorieën incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+ een passend en betaalbaar onderkomen te vinden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om IT-starters die niet zozeer op zoek zijn naar laboratoriumfaciliteiten, maar naar gedeelde workshopruimten om met gelijkgestemde ondernemers samen te werken. Een deel van deze startups vindt haar huisvestingsoplossing momenteel door huisgenoot te worden van een andere (grotere) onderneming, waarbij de startup en scale-up wederzijds profiteren van de ruimtelijke flexibiliteit die ze voor elkaar creëren. Een andere mogelijkheid zijn angel-/durfinvesteerders die zelf (betaalbare) werklocaties ontwikkelen met het prospectieve oogpunt om in (een deel van) de startups die zich hier vestigen te investeren. Hiermee zijn in diverse andere steden positieve ervaringen opgedaan.

3.2. Toekomstige beschikbaarheid en passendheid van het ruimteaanbod

Tijdelijkheid

Een belangrijke factor in de toekomstige beschikbaarheid van het aanbod is het tijdelijke karakter van een deel van de onderzochte werklocaties. Dit speelt met name bij de categorieën broedplaatsen en atelierpanden. Van de huidige 25 atelierpanden en broedplaatsen in Groningen hebben ten minste 11 locaties een tijdelijk karakter, te weten 2 van de 8 atelierpanden en 9 van 17 de broedplaatsen. De tijdshorizon van de beschikbaarheid van deze locaties varieert van 5 tot 10 jaar, in veel gevallen uiterlijk tot het jaar 2030. Daarmee is niet gezegd dat elk van deze locaties met het verstrijken van de gebruikperiode direct komt te vervallen, maar het betekent in ieder geval dat het voortbestaan na deze datum zeer onzeker is. Voor de tijdelijke locaties is het toekomstperspectief in veel gevallen herontwikkeling of sloop.¹⁶

De tijdelijke locaties omvatten in totaal ruim 34 duizend m² bruto vloeroppervlak en circa 262 vhe's. Dit is ruim 50% van het totaal van de werkruimten in atelierpanden en broedplaatsen. Bovendien betreft het veelal ruimten in het betaalbare segment.

Ook voor de creatieve werklocaties die wel als 'permanent' zijn geormerkt, geldt dat deze niet zonder meer voor onbepaalde tijd beschikbaar blijven. Zo geeft HVK aan dat het voortbestaan van (een deel van) de atelierpanden die zij momenteel in beheer heeft in de toekomst mogelijk ook ter discussie staat.

Relatie met andere voorzieningen en netwerken

Uit interviews met de beheerders, ontwikkelaars en gebruikers van de werklocaties komt naar voren dat het vestigingsklimaat voor de creatieve en innovatieve maaksector niet alleen afhankelijk is van de beschikbaarheid van werkruimte *an sich*. Ook de nabijheid en toegankelijkheid van ondersteunende faciliteiten en netwerken is van belang. Voor de artistiek/culturele doelgroepen gaat het daarbij onder meer om projectruimten, presentatie- en expositieplekken, maar ook onderwijs- en intermediaire organisaties. Voor de innovatief/technologische doelgroepen gaat het om kennisinfrastructuur in de vorm van onderzoeksinstellingen, laboratorium- en testfaciliteiten en verwante bedrijvigheid waarmee kennis uitgewisseld kan worden. Evenals de toegang tot (investerings)kapitaal en ondersteuning en advies in de bedrijfsvoering en het beheer van intellectueel eigendom (IP).

¹⁶ Negen locaties zijn permanent en van vijf locaties ontbreken hierover de gegevens.

Deze dwarsverbanden zijn legio en niet altijd even direct waarneembaar. Zo zijn bijvoorbeeld veel culturele makers voor het aanvullen van het inkomen dat zij halen uit hun onderneming afhankelijk van nevenwerkzaamheden in het onderwijs of in andere delen van de culturele infrastructuur. En worden bijvoorbeeld gereedschappen en materialen uitgewisseld tussen werklocaties onderling en tussen werklocaties en onderwijsinstellingen. Ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld bezuinigingen in deze gerelateerde voorzieningen kunnen dus ook hun uitwerking hebben op het werk- en vestigingsklimaat van de makers.

Ook voor technologische startups kunnen overigens relatief zachte vestigingsplaatsfactoren relevant zijn, zoals bijvoorbeeld de gastvrijheid in de stad ten opzichte van expats, of de aantrekkingskracht van de (gevoelde) aanwezigheid van Nobelprijswinnaar Ben Feringa op bedrijven in de chemie.

4. Conclusie & Advies

4.1. Conclusie

In veel gemeenten valt het broedplaatsenbeleid uiteen in een sectorale en een ruimtelijke component. De eerste component vindt doorgaans haar neerslag in sectoraal 'atelierbeleid' dat betrekking heeft op de voorziening van werkruimte voor culturele makers en dat vooral in het teken staat van het borgen van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De tweede component komt onder meer naar voren in nota's en beleidsstukken over stedelijke ontwikkeling en heeft betrekking op de rol van broedplaatsen als 'placemaker' in stedelijke gebied(sontwikkeling)en.

De gemeente Groningen heeft ervoor gekozen om deze twee deelperspectieven op broedplaatsen te verbinden en te relateren aan de bredere context van stedelijke werklandschappen. Daarmee is de basis gelegd voor een integraal broedplaatsenbeleid waarin de diverse sectorale invalshoeken op het onderwerp (cultuur, ruimte, economie, welzijn) in samenhang kunnen worden gezien. Landelijk gezien is de gemeente Groningen met deze benadering toonaangevend, zo bleek al uit eerder onderzoek.¹⁷

29

Diversiteit in aanbod en behoefte

Een integraal broedplaatsenbeleid maakt het mogelijk om ateliervoorzieningen, broedplaatsen, incubators en andere creatieve en innovatieve bedrijfsverzamelgebouwen te positioneren binnen een breed kwalitatief spectrum van werklocaties die elk hun eigen betekenis hebben voor het vestigingsklimaat en de 'quality of place' van de stad. Deze positionering vraagt echter ook dat in de beleidsmatige benadering van het thema broedplaatsen de aandacht voor diversiteit en kwalitatieve verscheidenheid aan zowel de vraag- als de aanbodzijde stevig is geborgd.

Vraagstukken rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid spelen een belangrijke rol bij elk van de locatiecategorieën die in deze inventarisatie aan de orde zijn gekomen. Dat geldt ook voor het belang van passende ruimte en voorzieningen, samenwerking, collectiviteit en ondernemerschapsontwikkeling. Dit laat evenwel onverlet dat een installatiekunstenaar, een goudsmid, een VR-

¹⁷ Hogeschool Fontys & TU/e Urban Labs, *Bloeiende Broedplaatsen (2020-2023)*, onderzoek naar de toekomst van makersplekken in Nederlandse steden, gefinancierd door Nationaal Regieorgaan Praktijkgericht Onderzoek SIA.

ontwerper, een wijktheatergezelschap of een startup in de biotech zeer verschillende ruimtezoekers zijn die zich de facto vaak ook bewegen in verschillende ruimtemarkten.

Dit houdt in dat bijvoorbeeld het begrip 'doorstroming' binnen de context van een startupincubator iets geheel anders kan betekenen dan voor kunstenaarsateliers. Hetzelfde geldt voor de invulling en lading van termen als community management, ondernemerschap of betaalbaarheid.¹⁸ Een van de uitdagingen van een integrale broedplaatsenaanpak is het omgaan met de dynamiek van deze verschillende ruimtemarkten in relatie tot de diverse doelgroepen en hun ruimtebehoeften. We noemen in dit kader, op basis van de resultaten van dit onderzoek, een viertal concrete opgaven:

Ruimtelijke inpassing en passendheid

De markt voor bedrijfsruimte wordt traditioneel gekenmerkt door een sterk kwantitatieve benadering. Zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde wordt primair gestuurd op prijzen en op aantallen, uitgedrukt in vierkante meters of hectares.¹⁹ De creatieve en innovatieve werklocaties uit dit onderzoek vragen daarentegen om een veel preciezere benadering van ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Zoals in hoofdstuk 3 naar voren kwam is de huisvestingsbehoefte van de doelgroep zeer divers. Dit geldt zowel voor de artistiek/culturele gebruikersgroepen als voor de meer innovatief/technologische gebruikers. De passendheid van de huisvesting is daarmee niet alleen afhankelijk van het beschikbare oppervlak, de locatie en de geboden huurprijs, maar ook van kenmerken zoals:

- Ligging: vanuit het oogpunt van omgevingsimpact (positief en negatief)
- Indeling: vanuit het oogpunt van openheid, toegankelijkheid en interactiemogelijkheden
- Bouwkundige eigenschappen (hoogte, muurdikte, geluidsisolatie, draagkracht van vloeren): vanuit het oogpunt van functionaliteit
- Duurzaamheid: vanuit het oogpunt van betaalbaarheid
- Buitenruimte: vanuit het oogpunt van mogelijke programmering

Voor creatieve en innovatieve werklocaties geldt dat 'one size fits all' niet werkt. Binnen de stad is behoefte aan verscheidene vestigingsmilieus met verschillende (kwalitatieve) eigenschappen. Het gaat daarbij om een goede balans in het aanbod en om een goede matching tussen aanbod en gebruikers. Uit het onderzoek kwam naar voren dat deze match momenteel op een aantal

¹⁸ Ook het maatschappelijk belang van de activiteiten die plaatsvinden op de locaties en, in het verlengde daarvan, de faciliterende rol die de overheid in meer of mindere mate wil spelen varieert uiteraard.

¹⁹ Voor zover er al sprake is van kwalitatieve differentiatie dan beperkt zich dit veelal tot basale zaken zoals milieucategorieën, A-/B-/C-locaties of energielabels.

punten te kort schiet. Zo is er sprake van een tweedeling tussen culturele makers waar het gaat om de toegang tot permanente, binnenstedelijke werkruimte. Vooral beginnende makers zijn hiervan de dupe.

De kwestie van ruimtelijke inpassing speelt ook op een ander vlak. Met het beperkter worden van het aantal beschikbare industriële transformatielocaties wordt er volop gekeken naar mogelijkheden om creatieve werkruimte te creëren in de 'plinten'²⁰ van nieuwe gebiedsontwikkelingen of van verouderde winkelgebieden die kampen met leegstand. Werkruimten voor makers zouden hier een alternatief kunnen vormen voor de teruglopende detailhandelsfunctie. Hoewel dit een interessante en kansrijke strategie is, is het goed om te realiseren dat dergelijke plintgebonden ruimten niet voor alle activiteiten geschikt zijn en dat niet alle makers kunnen of willen werken in een etalage.²¹

Ijzeren, papieren en gouden voorraad

Een van de vraagstukken die speelt rondom broedplaatsenbeleid is de omvang van de zogenaamde 'ijzeren' voorraad (de minimale voorraad aan beschikbare betaalbare locaties, red.). Dit geldt met name voor de voorraad aan werklocaties voor de creatieve sector. Hoewel het bepalen van de aard en omvang van deze voorraad geen onderdeel uitmaakte van de doelstelling van dit onderzoek, zijn op basis van de inzichten uit de inventarisatie enige opmerkingen hierover op zijn plaats.

Hoewel het concept van een ijzeren voorraad voordelen biedt, zowel met betrekking tot politiek-bestuurlijke agendering van het onderwerp alsook ten aanzien van (beleidsmatige) sturingsmogelijkheden in de realisatie, kleeft er aan het begrip ook een aantal nadelen. In de eerste plaats gaat het concept, zeker wanneer het primair in kwantitatieve termen wordt beschouwd, voorbij aan het belang van kwalitatieve verscheidenheid en ruimtelijke passendheid zoals in voorgaande paragrafen beschreven. In de tweede plaats is het een concept dat de huisvestingsopgave van de creatieve sector benadert in termen van permanente schaarste en daarmee een frame in stand houdt van marginaliteit en afhankelijkheid.

²⁰ De 'plint' is de ruimte aan de façade van een gebouw op maaiveldniveau. Deze ruimten zijn in de planvorming vaak bestemd voor een commerciële (retail)functie.

²¹ Atelierbeheerder SKAR uit Rotterdam maakt in dit kader bijvoorbeeld een handzaam onderscheid tussen 'kloosters' (introverte werkplekken voor solitair opererende makers) en 'clusters' (plekken die gericht zijn op interne en externe interactie).

De landelijke vergelijking laat zien dat Groningen weliswaar beschikt over een flink bruto vloeroppervlak aan atelierpanden en broedplaatsen, maar dat de stad qua aantallen verhuurbare werkruimten (vhe's) in deze locatiecategorieën iets onder het gemiddelde van de G9-cultuursteden presteert. Een uitbreiding van de vaste voorraad aan creatieve werkruimten met circa 20 procent zou de gemeente in dit opzicht meer in lijn brengen met dit gemiddelde.

Een tekortkoming van deze benadering is echter dat het vooral papieren aantallen betreft. Deze cijfers gaan voorbij aan kwalitatieve passendheid van het aanbod en – wellicht nog belangrijker – aan de structurele beschikbaarheid hiervan. Een groot deel van het aanbod aan creatieve werkruimten in de stad betreft tijdelijke locaties. Nog los van de kosten en ongemakken die het verhuizen voor de gebruikers oplevert en de effecten van het perspectief van (dreigende) dakloosheid op de continuïteit van hun ondernemingen, is er geen zekerheid dat de wegvallende tijdelijke voorraad tijdig wordt opgevangen door ander passend aanbod. Deze precaire positie treft veel Groningse makers, hetgeen leidt tot onzekerheid en (vooral jong) talent belet om haar vleugels uit te slaan.

Een integrale broedplaatsenstrategie, gestoeld op een toekomstbestendig huisvestingsmodel, kan ertoe bijdragen dat werkruimte voor de creatieve sector een meer volwaardige positie in het werklandschap verkrijgt. Een onderdeel hiervan is de optie dat makersgemeenschappen en -coöperatieven, met passende organisatorische ondersteuning en financiële (hulp)middelen, in staat worden gesteld om, al of niet vanuit een tijdelijke situatie, zelf een permanente locatie te ontwikkelen. Dit zijn dan idealiter locaties waarbij het eigenaarschap - letterlijk en figuurlijk - bij de doelgroep ligt, met een divers aanbod aan duurzaam beschikbare werkplekken: een gouden veeleer dan een ijzeren voorraad.

Vestigingsklimaat en ecosysteem

Anders dan de meeste traditionele bedrijfsruimten zijn innovatieve en creatieve werklocaties geen functioneel geïsoleerde eilanden in de stad. De locaties en hun gebruikers vormen niet alleen een interne community, ze zijn ook sterk vernetwerkt met het stedelijke en regionale ecosysteem. Zo zijn bijvoorbeeld incubators veelal ingebed op verschillende schaalniveaus: (1) het gebouw waarin de incubator is gevestigd en de overige bedrijven die hier gebruik van maken, (2) de campus waar het gebouw geïntegreerd is en de relaties binnen de campus-community (bedrijven, kennisinstellingen, intermediaire organisaties), (3) de bedrijvigheid en ondersteunings-/financieringsnetwerken in de stad en regio, en (4) de internationale context van de sector waarin de startup opereert (zowel v.w.b. toegang tot kennis als kapitaal).

Voor werklocaties met een cultureel profiel geldt een vergelijkbare omgevingsafhankelijkheid. Creatieve werkplekken maken onderdeel uit van de culturele infrastructuur van de stad waartoe ook voorzieningen behoren als onderwijsinstellingen (bijv. Academie Minerva, Prins Claus Conservatorium), podia, presentatie- en expositieplekken (bijv. Het Resort, Tschumipaviljoen), en locaties voor cultuureducatie en amateurkunst (bijv. Vrijdag), maar ook subsidieregelingen, festivals en evenementen (bijv. Noorderzon) en intermediaire organisaties (bijv. Kunstpunt, GRAS). De huisvesting van makers dient derhalve in samenhang met deze infrastructuur te worden gezien.

Ook het wonen maakt onderdeel uit van het vestigingsklimaat. Het voorbeeld van de Brabantse Brainportregio laat zien dat wanneer de woningmarkt onder hoge druk staat dit ook consequenties kan hebben voor het ondernemings- en vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven. In Groningen lijkt dit probleem voor de startups die gevestigd zijn in de incubators voornamelijk niet aan de orde. Voor de gebruikersgroepen in het culturele domein speelt dit wel. De betaalbaarheid van de werkplek kan met name voor makers in de subsector Kunsten & Erfgoed moeilijk los gezien worden van de gelijktijdige beschikbaarheid van betaalbare woonruimte.

Sturen op publieke waarde

Een van de uitdagingen bij het uitvoeren van deze inventarisatie was het categoriseren van de onderzochte locaties op basis van de locatietypologie. De laatste jaren zagen we een groeiende belangstelling voor het fenomeen broedplaatsen in zowel onderzoek, beleid als praktijk. Een van de gevolgen hiervan is de toename van het aantal locaties dat zich als 'broedplaats', 'hub' of met een soortgelijk label identificeren en, in het verlengde daarvan, een zekere mate van begripsinflatie. Deze vertroebeling is onder andere merkbaar in de categorie bedrijfsverzamelgebouw+ die, inherent aan haar definitie, een tamelijk hybride karakter heeft. De grens tussen 'coworking' en 'community' is vaak moeilijk te stellen, net als de grens tussen een creatief product en creatieve branding. In aanvulling op de twaalf bedrijfsverzamelgebouw+-locaties die in deze inventarisatie zijn onderzocht zouden, afhankelijk van hoe zwaar aan bepaalde elementen uit de definitie gehecht wordt, nog een vijftientigtal andere bedrijfsverzamelgebouwen kunnen worden toegevoegd (bijlage 5.3).

Gelijktijdig zien we dat binnen de categorieën broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen ook de contouren zichtbaar worden van mogelijke nieuwe subgroepen. Een voorbeeld hiervan is de 'maatschappelijke broedplaats' waar niet noodzakelijk sprake is van een nadrukkelijk cultureel profiel, noch van de aanwezigheid van startups, maar waar in de programmering het accent ligt op sociaal ondernemerschap en maatschappelijke initiatieven. Voorbeelden hiervan zijn Magma en de Buurtbroedplaats Binnenstad-Oost. Bovendien zien we dat er tussen de bestaande locatiecategorieën mengvormen voorkomen, zoals de Game Bakery (op het

snijvlak van broedplaats en incubator), de Mediacentrale (op het snijvlak van broedplaats en bedrijfsverzamelgebouw+) of de Moshpit of Creation (op het snijvlak van atelierpand en broedplaats). Gelet op de landelijke trends ligt het voor de hand dat dergelijke vormen van 'blurring' in de toekomst vaker zullen gaan ontstaan.

Hoe om te gaan met deze definitiekwesties? Een bekende valkuil van descriptieve taxonomieën is dat ze op den duur een prescriptief karakter krijgen. Met andere woorden: de werkelijkheid wordt geacht zich te voegen naar de beschrijvende categorieën, in plaats van andersom. Redenerend vanuit het achterliggende doel van het broedplaatsenbeleid, dringt de vraag zich op of de afbakening van creatieve en innovatieve werklocaties primair verbonden zou moeten worden aan de kenmerken van het vastgoed of de gebruikers, of dat de inkadering gerelateerd zou moeten zijn aan het maatschappelijk belang van de locaties. Daarbij kan gedacht worden aan het creëren van werkgelegenheid, aan economische structuurversterking, of aan talentontwikkeling en het functioneren van de culturele infrastructuur, maar ook aan de rol die een locatie heeft voor het innovatie- en vestigingsklimaat in de stad, of de bijdrage die geleverd wordt aan doelstellingen op het gebied van arbeidsparticipatie, burgerschapsontwikkeling, sociale cohesie, brede welvaart, enzovoort.

Denkend vanuit het perspectief van publieke waarde wordt de technische definitie van de locatiecategorieën, zeker waar het de bedrijfsverzamelgebouwen+ betreft minder doorslaggevend. Een bedrijfsverzamelgebouw valt dan binnen de scope van het broedplaatsenbeleid, niet op basis van de hechtheid van de community, de innovatieve look-and-feel of de gedeelde voorzieningen, maar op basis van de bijdrage die de locatie levert aan het stedelijke ecosysteem en aan de verwezenlijking van publieke waarden. Een locatie die hierin niet onderscheidend is, is in feite gewoon onderdeel van het reguliere werklocatieaanbod.

Vervolgens kan het overigens binnen deze kaders, vanuit het perspectief van het sturen op verscheidenheid en passendheid, nog steeds nuttig zijn om een aanvullende taxonomie te maken op basis van vastgoed-, beheer- of gebruikerskenmerken.

4.2. Advies

4.2.1 Stimuleer de totstandkoming van nieuwe permanente creatieve werklocaties

De sterke afhankelijkheid van met name culturele makers van de tijdelijke huisvestingsmarkt maakt de huisvesting van de creatieve sector kwetsbaar en levert kosten en onzekerheid op voor de betrokken ondernemers. Bovendien zorgen de lange wachtlijsten voor permanente werkruimte voor kansenongelijkheid tussen beginnende en gevestigde makers. Onderzoek hierbij (1) de mogelijkheid om door middel van vernieuwende vormen van financiering en ondersteuning makers in staat te stellen om hun eigen permanente locaties te ontwikkelen; en (2) de mogelijkheid van het inzetten van een actieve maatschappelijke vastgoedstrategie. Zet daarbij in op kwalitatieve verscheidenheid en ruimtelijke passendheid, en op een netto uitbreiding van het structurele aanbod als geheel.

4.2.2 Heroverweeg de categorisering van de creatieve en innovatieve werklocaties

De bedrijfsverzamelgebouwen+ vormen binnen de creatieve en innovatieve werklocaties een diffuse categorie. Het onderscheid tussen een regulier bedrijfsverzamelgebouw en een bedrijfsverzamelgebouw-met-broedplaatskwaliteiten is op basis van de huidige definitie moeilijk te maken. Maak bij de herijking van de categorieën de stedelijke impact en publieke meerwaarde van locaties meer leidend (die publieke waarde kan overigens zeer zeker ook een economisch karakter hebben). Overweeg om bij de herijking van de categorieën 'maatschappelijke broedplaatsen' als eigenstandige categorie te herkennen.²²

4.2.3 Benut de omgevingsimpact van broedplaatsen en verken kansen voor ontwikkelingen op alternatieve locaties

Broedplaatsen ontstaan vaak in de rafelranden van de stad. Zo ook in Groningen: ruim de helft van de geïnventariseerde locaties bevindt zich op bedrijventerreinen, in de stadsrand en in gebiedsontwikkelingen. Het verdient aanbeveling om te verkennen waar kansen liggen voor mogelijke broedplaatsontwikkelingen op alternatieve locaties. Ontwikkel hiertoe profielen/scenario's voor broedplaatsen in verschillende gebiedsprofielen (bijv. een binnenstadsbroedplaats, een buurt(winkelcentrum)broedplaats, een broedplaats op een verouderd bedrijventerrein of een broedplaats in het buitengebied), koppel deze profielen, bijvoorbeeld via ontwerpstudie, aan ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en de huisvestingsbehoefte van de doelgroep. Onderdeel van al deze scenario's zou de potentiële omgevingsimpact moeten zijn die met de ontwikkeling van de locatie kan worden bereikt.

²² Deze beschrijvende typologie zou ook gekoppeld kunnen worden aan de meer verkennende scenariostudie van aanbeveling 4.2.3.

4.2.4. Breng het DNA van het Groningse creatieve en innovatieve ecosysteem in kaart

Een belangrijk aspect van de Groningse broedplaatsenaanpak is de integrale visie op het werklandschap van creatieve en innovatieve bedrijvigheid. Dit werklandschap omvat niet alleen de werklocaties zelf, maar het gehele systeem aan voorzieningen, infrastructuur, hulpbronnen en ondersteunende netwerken waardoor de community's in deze werklocaties kunnen floreren. Om beter zicht te krijgen op de condities die nodig zijn om creatieve en innovatieve werklocaties te laten functioneren adviseren we om dit ecosysteem nader in kaart te brengen. Focus daarbij op (1) het specifieke Groningse DNA van dit systeem en (2) de samenhang en onderlinge relaties van de cultureel/creatieve en de innovatief/kennisintensieve lagen van dit ecosysteem.

5. Bijlagen

5.1. Lijst met locaties

Atelierpanden			
Naam	Adres	Postcode, Plaats	Bruto vloeroppervlak (m ²)
Oude Boteringstraat 63	Oude Boteringstraat 63	9712 GE Groningen	881
Hofstraat 21	Hofstraat 21	9712 JA Groningen	1750
Pelsterstraat 37	Pelsterstraat 37-2	9711 KH Groningen	1379
Haddingestraat 26	Haddingestraat 26	9711 KE Groningen	564
Kostersgang 6	Kostersgang 6	9711 CX Groningen	24
Y2	Damsterdiep 299	9713 EG Groningen	1650
WEP	Van Leeuwenhoekstraat 44	9727 JJ Groningen	701
Papiermolen	Papiermolenlaan 3	9721 GR Groningen	4423

Broedplaatsen			
Naam	Adres	Postcode, Plaats	Bruto vloeroppervlak (m ²)
De Pijp	Boterdiep 69-1	9712 LK Groningen	931
Het Paleis	Boterdiep 111	9718 RL Groningen	3200
Het Werk	Paradijsvogelstraat 10	9713 BV Groningen	2865
Travertijnstraat 6	Travertijnstraat 6	9743 SZ Groningen	4546
Game Bakery	Energieweg 11A	9743 AN Groningen	460
De Campagne	Suikerlaan 43	9743 DA Groningen	141
ORKZ	Verlengde Hereweg 94	9722 AH Groningen	63168
Biotoop Haren	Kerklaan 30	9751 NN Haren	21800
Moshpit of Creation	Duinkerkenstraat 26	9723 BR Groningen	1755
TRAV12 (Backbone050)	Travertijnstraat 12	9743 SZ Groningen	11485
Launchcafé	Herestraat 106	9711 LM Groningen	135
Hub Haren	Dilgtweg 5b	9751 ND Haren	1200
Buurtbroedplaats Sint Jansstraat	Nieuwe Sint Jansstraat 35	9711 VG Groningen	602
Woldwijk	Wolddijk 7	9791 TD Ten Boer	1155
Rhubarb Studio	Suikerlaan 33	9743 AN Groningen	150
Kunstwerf Groningen	Bloemsingel 10	9712 KZ Groningen	5332
Magma	Metaallaan 255	9743 PK Groningen	3194

Incubators			
Naam	Adres	Postcode, Plaats	Bruto vloeroppervlak (m ²)
Maakplek	Struisvogelstraat 15	9713 BT Groningen	385
Startup City	Kadijk 2	9747 AT Groningen	309
RUG Ventures	Kadijk 4	9747 AT Groningen	1903
R&D Hotel Groningen	L.J. Zielstraweg 2	9713 GX Groningen	2481
Indietopia	Lübeckweg 2	9723 HE Groningen	3000
Innolab Chemie / Innolab Engineering	Blauwborgje 31	9747 AW Groningen	3834
Meditech Center UMCG	L.J. Zielstraweg 1	9713 GX Groningen	3245
Innolab Agrifood	Zernikelaan 8	9747 AW Groningen	500
Studio Melle Koot / Toko	Suikerlaan 28	9743 DA Groningen	200

Bedrijfsverzamelgebouwen+			
Naam	Adres	Postcode, Plaats	Bruto vloeroppervlak (m²)
De Puddingfabriek	Viaductstraat 3-4	9725 BG Groningen	3674
The Rock	Atoomweg 6b	9743 AK Groningen	7924
De Ommelanden	Friesestraatweg 213d	9743 AD Groningen	476
BURO werkplekken - Oosterweg	Oosterweg 62	9724 CK Groningen	205
Neutronium	Neutronstraat 7	9743 AM Groningen	4920
Kwadraat	Lübeckweg 2	9723 HE Groningen	13830
Mediacentrale	Helperpark 272-298	9723 ZA Groningen	15370
ZernikeLab	Zernikepark 6-8	9747 AN Groningen	2600
De Stek	Euvelgunnerweg 25a	9723 CV Groningen	6362
MyOffice Winschoterdiep	Winschoterdiep 50	9723 AB Groningen	15970
MyOffice Leonard Springerlaan	Leonard Springerlaan 35	9727 KB Groningen	6435
BURO werkplekken - Parklaan	Parklaan 32	9724 AR Groningen	172

5.2. Lijst met geïnterviewden

Voor deze inventarisatie zijn met een groot aantal beheerders, ontwikkelaars en gebruikers van de onderzochte locaties korte telefonische interviews of interviews op locatie afgenomen.

Daarnaast zijn met de volgende personen uitgebreidere vraaggesprekken gevoerd over de trends en ontwikkelingen in het aanbod en de vraag naar creatieve en innovatieve werklocaties:

Dorothea van der Meulen	Academie Minerva
Ruud Akse	Academie Minerva
Annet de Vree	Triade Groep
Jacob van der Veen	HVK
Tjarda Polderman	Founded in Groningen

5.3. Lijst met overige bedrijfsverzamelgebouwen

Naam	Adres	Postcode	Plaats	Onderdeel van
At The Park	Leonard Springerlaan 7	9727 KB	Groningen	Kantoor-Groningen
BC Emdenweg	Emdenweg 3	9723 TA	Groningen	Kantoor-Groningen
De Entrepreneur	Herestraat 113	9711 LG	Groningen	Kantoor-Groningen
De Printfabriek	Atoomweg 10	9743 AK	Groningen	Kantoor-Groningen
Peizerweg 97	Peizerweg 97	9727 AJ	Groningen	Kantoor-Groningen
Paterswoldseweg 806	Paterswoldseweg 806	9728 BM	Groningen	Regus
The Social Hub Groningen	Boterdiep 9	9712 LH	Groningen	The Social Hub
Het Eiland	Zuiderpark 20	9724 AH	Groningen	N/A
Werkplek050	Hereplein 4	9711 GA	Groningen	N/A
Shared Spaces Haren	Rijksstraatweg 184	9752 BP	Haren	N/A
Hashtag Workmode	Damsterdiep 10	9711 SK	Groningen	N/A
Zernikepark	Zernikepark 12	9747 AN	Groningen	Kantoor-Groningen
Space Werkcafé	Blauwborgje 31	9747 AC	Groningen	Campus Groningen
d'Root (Bytesnet)	De Bunders 1	9747 AX	Groningen	Campus Groningen
Werkplexx	Bovenstreek 9	9731 DH	Groningen	Kantoor-Groningen
Plantoor	Sint Walburgstraat 2	9712 HX	Groningen	Kantoor-Groningen
De Kater	Gedempte Kattendiep 33	9711 PM	Groningen	N/A

