

# Rapport inventarisatie broedplaatsen.

## Inhoudsopgave:

1. *Aanleiding en doel onderzoek*
  - 1.1 *Onderzoek en situatieschets Groningen*
  - 1.2 *Definitie broedplaats*
  - 1.3 *Huidige status in Groningen*
  - 1.4 *Korte samenvatting inhoud*
  - 1.5 *Begrippenlijst*
2. *Analyse: broedplaatsenbeleid in andere steden*
  - 2.1 *Inventarisatie*
  - 2.2 *Instrumentarium*
  - 2.3 *De keten: behoefte van de doelgroep versus instrumentarium*
  - 2.4 *Voor- en nadelen: afweging instrumentarium per gemeente*
3. *Aanbevelingen van derden en belangen kunstebonden*
  - 3.1 *Aanbevelingen Gemeente Groningen intern*
  - 3.2 *Aanbevelingen van derden*
4. *Conclusie en advies Roemte*

# 1

## HOOFDSTUK 1 AANLEIDING ONDERZOEK

### 1 Inleiding

#### 1.1 AANLEIDING EN DOEL ONDERZOEK

De groeiende druk op de ruimte, het verdwijnen van tijdelijke broedplaatsen en de groei van de creatieve sector zorgen ervoor dat huisvesting voor creatieven steeds verder onder druk komt te staan. Het aanbod van studio's, werkplaatsen en ateliers is beperkt en bevindt zich vaak in tijdelijke huisvesting, wat zorgt voor een onzeker bestaan. Het gebrek aan vastigheid biedt deze sector minder mogelijkheden om door te groeien, impact te maken en om de eigen praktijk verder te professionaliseren.

Er is behoefte aan perspectief, creatieve industrie vervult een belangrijke rol in de maatschappij. Ze dragen sterk bij aan de werkgelegenheid, het vestigingsklimaat en beleving van de stad, maar het is ook een groep mensen die de maatschappij van nieuwe perspectieven voorziet en een spiegel voorhoudt. De maakindustrie is continu aan het innoveren en experimenteren. Binnen deze beroepspraktijk wordt doorlopend geïnvesteerd in ontwerp, techniek en materialen. Het is daardoor niet vreemd dat er minder vermogen overblijft om in de huur van een werkplek te steken. Deze innoverende bedrijvigheid heeft echter juist fysieke ruimte nodig. Veel Nederlandse gemeenten voeren dan ook beleid om in deze vraag naar betaalbare ruimte te voorzien; vaak in de vorm van gedeelde huisvesting in broedplaatsen.

**Dit rapport presenteert inspirerende voorbeelden en instrumenten als aanzet voor een Gronings broedplaatsenmodel.**

Met de opzet van het team Broedplaatsen is er in Groningen een duidelijke stap gezet. De gemeente ziet de noodzaak van het faciliteren van betaalbare ruimte voor de maakindustrie in en wil weten hoe ze met beleid kunnen sturen op verbetering van de huidige situatie. Roemte heeft input voor het beleid in Groningen verzameld en presenteert deze in dit rapport. Het presenteert informatie over meer dan twintig broedplaatsen in vijf verschillende steden. Hun initiatiefnemers en huurders zijn bevestigd over de bedrijfsvoering en het functioneren en de relatie die ze hebben met het gemeentelijk beleid. Ook het instrumentarium van verschillende steden wordt uiteengezet.

## 1.2 DEFINITIE BROEDPLAATS

Broedplaatsen kennen verschillende vormen en laten zich moeilijk in een definitie vatten. Samenwerking, creativiteit, innovatie en vrijheid zijn veelgenoemde eigenschappen. Ook het begrip serendipiteit is nauw verwant aan broedplaatsen. In alle gevallen is flexibiliteit van belang om doorstroming en vernieuwing mogelijk te maken.<sup>1</sup> Naast een economisch belang voor de stad en regio kan er ook sprake zijn van een sociaal-maatschappelijk belang voor de omgeving waarin een broedplaats functioneert. Het gaat hierbij om vier gebruikstypen:

- Broedplaatsen: gekenmerkt door een krachtige community, vrijheid en diversiteit en vaak een functie voor de wijk of buurt (zoals Backbone 050, De Biotoop, Het Werk, Buurtbroedplaats Sint Jan);
- Innovatieve startups: (Launch Café, Startup City);
- Atelierpanden: gericht op uitvoerend kunstenaars (zoals Het Paleis, WEP en Moshpit of Creation);
- Bedrijfsverzamelgebouw: gebouw waar creatieve en/of maatschappelijke ondernemers zijn gevestigd, maar zonder expliciete community (zoals The Rock en Het Kwadraat).

In dit rapport maken we een onderscheid tussen voor welk type wat gedaan kan worden: welke doelgroep bedien je? En wat is daar voor nodig?

Omdat we in dit rapport inspiratie ophalen in andere steden is het interessant om naast bovenstaande definitie te zien wat er in Den Haag, Amsterdam en Utrecht als broedplaats wordt gezien:

- Amsterdam: een broedplaats is een informeel woon- en werkverband van cultuurproducten, ambachtelijke producten, dienstverlening en technici. Door de levensstijl, productiewijze en visie die ten grondslag ligt aan een broedplaats, vormen de panden een belangrijk ‘statement’ als culturele vrijplaats binnen de bestaande stad.
- Den Haag: een complex van werk- en oefenruimten, al dan niet in combinatie met woonruimten, waar het de individuele kunstenaars en groepen mogelijk wordt gemaakt om onder de juiste financiële en facilitaire condities en in een inspirerend klimaat kunst te produceren en te presenteren.
- Utrecht: een cluster van creatieve en innovatieve start-ups en bedrijven die een magnetische aantrekkingskracht op andere ondernemingen en onderwijs hebben. Ze brengen buurten tot leven met bedrijvigheid die de maatschappij iets brengt, en fungeren als incubator van antwoorden op de vragen van morgen door toekomstscenario's te schetsen die Nederland vooruit helpen.

In dit rapport hanteren we de definitie van een broedplaats zoals die in de Aanpak Broedplaatsen gemeente Groningen (2020) omschreven wordt:

*“Broedplaatsen zijn plekken en gebouwen waar verschillende creatieve ondernemers en/of kunstenaars werken en soms ook wonen. Vaak gaat het om startups in de creatieve sector, de ICT en kleinschalige maakindustrie of ambachten. In de regel wordt deze groep aangeduid als de creatieve industrie.”*

## 1.3 HUIDIGE SITUATIE IN GRONINGEN

Bij de gemeente Groningen spraken we met de werkgroep broedplaatsen. Dit is een samenwerking binnen de gemeente tussen de afdelingen Stadsontwikkeling, Vastgoed, Economische Zaken en Directie Maatschappelijke Ontwikkeling. De broedplaatsen die we spraken waren Hooghouse, Kunstwerf, Magma, Moshpit of Creation, De Suikerbiedt en Het Werk. Daarnaast spraken we met de volgende organisaties: Academie Minerva, CareX, De Kunstenbonden, EST en MWPO. Ook sluiten we aan bij overleg over atelierbeleid, geïnitieerd door de kunstenbonden, en de actiegroep permanente broedplaatsen, geïnitieerd door Backbone050 en Travertijnstraat 6, om hun belangen en behoefte aan langetermijnperspectief mee te nemen.

## De gemeente Groningen:

Medewerkers van Gebiedsontwikkeling & grondzaken en Cultuur & Maatschappelijk vastgoed geven aan dat de gemeente het creëren van broedplaatsen grotendeels aan de markt heeft gelaten. Nu er geen sprake meer is van stilstand op de vastgoedmarkt wordt het duidelijk dat het daarin lastiger wordt voor tijdelijke initiatieven om definitief te worden (door bijvoorbeeld eigendom of langdurige contracten). Daarom kijkt de gemeente steeds meer wat er met panden die in hun

<sup>1</sup> **Serendipiteit:** Serendipiteit is het vinden van iets onverwachts en bruikbaar terwijl je op zoek bent naar iets totaal anders. In broedplaatsen wordt serendipiteit ‘een handje geholpen’ doordat (creatieve) mensen van verschillende disciplines en achtergronden elkaar hier treffen. De georganiseerde samenloop van omstandigheden in een broedplaats faciliteert deze vorm van kruisbestuiving.

eigendom zijn gedaan kan worden. Daarin is maatwerk belangrijk, want er is vaak sprake van veel verschillende factoren. Een belangrijke vraag is hoe grip te houden: subsidie en regeldruk lijken daarin niet het meeste effect te sorteren.

Samenvattend: Na een periode van weinig gemeentelijke inmenging is het tijd om te kijken waar gestuurd kan worden en waar partijen door de gemeente bij geholpen zouden kunnen worden.

*Quote: “Mensen zijn de hele tijd het wiel opnieuw aan het uitvinden. Dat is zonde van de energie.”*

## Broedplaatsen:

Vanuit de broedplaatsen is er enthousiasme over de informele houding bij de gemeente. Door open en eerlijk met elkaar in gesprek te zijn kan er vooruitgang geboekt worden en ontstaan er veel mogelijkheden. Wat wel opvalt is dat er veel verschillende manieren van samenwerking zijn. Soms is de gemeente eigenaar van het gebouw of terrein (Het Werk, Magma, De Suikerbiedt, Kunstwerf) en soms is er geen enkele relatie met de gemeente (Moshpit of Creation, Hooghouse). Wanneer er sprake is van een tijdelijke situatie, maar wel een wens om een stap te zetten naar een meer definitieve constructie, dan ligt de bal vaak bij de initiatiefnemer van de broedplaats. De gemeente is dan gebouweigenaar en gesprekspartner.

*Quote: “Op elke locatie heb je een helix-model nodig: waarbij je in een locatie qua groei meer moet betalen bijvoorbeeld. Zo behoud je een stroom van nieuwe creatieven en aanwas.” - Jos Meijers, oprichter broedplaats Het Werk Groningen*

## Organisaties:

Doordat de markt weinig ruimte biedt is er meer behoefte aan bestendinging. Organisaties zoals CareX denken meer na over hun rol in langdurig beheer en voorbeelden zoals EST blijken ook voor bijzondere gebieden zoals het Suikerterrein te werken. Academie Minerva en de Kunstenbonden zien vooral dat er behoefte is aan een keten: een kunstenaar of ontwerper moet ergens kunnen starten en daarna een stap kunnen zetten naar een meer definitieve plek. Ontwikkelaars als MWPO geven hierin het goede voorbeeld door panden niet maar op één doelgroep te richten, maar een langetermijnvisie te ontwikkelen en in te zien dat sommige ontwikkelingen voor de korte termijn geen financiële waarde opleveren, maar dat op de lange termijn wel zullen doen.

Learnings: Een coalitie van interessante partijen heeft de afgelopen jaren ervaring op kunnen doen en wil nu graag - in samenwerking met de gemeente - ervoor zorgen dat de stad grip houdt op de broedplaatsen en dat er voor mensen met goede plannen perspectief is.

*Quote: “Je moet als stad strategisch aankopen, anders ben je te laat. Je zit nu nog op een kantelpunt.” - Menno Conner*

## Samenvattend:

Bij het vormgeven van beleid over broedplaatsen is het interessant oog te hebben voor deze punten:

- Groningen is goed in ontwikkelen.
- Perspectief is minstens zo belangrijk als definitief.
- Grip heb je niet alleen door eigendom.
- Broedplaatsen gaan niet alleen om gebouwen, maar ook om mensen.
- Groningen heeft al veel, nu de puzzel nog leggen.

## 1.4 LEESWIJZER INHOUD

Welke stappen zou je als gemeente kunnen zetten om broedplaatsen te ondersteunen?

Aan de hand van inspirerende voorbeelden uit andere steden, eerdere ervaringen en valkuilen maken we een vertaling naar een Gronings model. Daarbij (1) maken we inzichtelijk welke instrumenten er in Nederland worden gebruikt; (2) beschrijven we aan de hand van voor- en nadelen het functioneren van de verschillende instrumenten; (3) toetsen we de vraag en behoefte van broedplaatsgebruikers in Groningen om zo te komen tot een bij de vraag aansluitende Groningse Aanpak.

## 1.5 BEGRIPPENLIJST

Om verwarring over termen te voorkomen voegen we hieronder een begrippenlijst toe:

- Broedplaats: (zie 1.2) plekken en gebouwen waar verschillende creatieve ondernemers en/of kunstenaars werken en soms ook wonen. In de regel wordt deze groep aangeduid als de creatieve industrie.
- Scenario: (zie 2.3) de fase van ontwikkeling van een broedplaats of broedplaatsgebruiker. In elke fase verandert de behoefte doordat er gewisseld wordt van plek in de keten. We onderscheiden in dit rapport vier scenario's/fases:
  - van niets naar iets, je wilt een broedplaats beginnen of zoekt een eerste werkruimte;
  - van tijdelijk naar tijdelijk;
  - van tijdelijk naar permanent, je gebruikt tijdelijke locaties en wilt doorgroeien naar een situatie die meer perspectief biedt;
  - van iets naar niets, je wilt stoppen met je broedplaats of je werkruimte opzeggen.
- Doelgroepen: (zie 2.3) een creatief bedrijf, sociaal bedrijf, broedplaatsorganisatie, kunstenaar en atelier organisatie.
- Instrumentarium: de instrumenten die de gemeente (of een andere organisatie) kan inzetten om broedplaatsen aan te jagen, ondersteunen of te bestendigen.
- Keten: de onderlinge samenhang van (1) het totaal aan behoeften; (2) aan ondersteunende instrumenten van de verschillende doelgroepen; (3) de fase van ontwikkeling waar zij zich in bevinden.

Plaats	Overheid	Beheerorganisaties	Broedplaatsen
Amsterdam	Bureau Broedplaatsen	Urban Resort	Veem, ISO, Heesterveld CC, WOW
Den Haag	Gemeente & Broedplaatsmakelaar	Stroom	Maakhaven, De Besturing
Eindhoven		Vereniging Sectie-C	Stichting Sectie-C
Groningen	Gemeente	CareX	Hooghouse, Moshpit Of Creation, Het Werk, Magma, De Suikerbiedt, Kunstwerf
Leeuwarden	Gemeente	x	Haniahof
Rotterdam	Gemeente	SKAR	Placebased/Keilerwerf, VPS, Het Wilde Weten, De Wasserij
Utrecht	Gemeente	De Plaatsmaker	Raum & Hof van Cartesius

# 2

## HOOFDSTUK 2 ANALYSE: BROEDPLAATSENBELEID IN ANDERE STEDEN

### 2.1 INVENTARISATIE

In dit hoofdstuk gaan we in op het instrumentarium van de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Leeuwarden en Eindhoven. We bespreken de doelstellingen en ambities van de gemeente, de methode van ondersteuning en de samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie.

De landelijke inventarisatie is bedoeld om een goed beeld te krijgen van de broedplaatsenaanpak in andere gemeenten. Hierin staan beleid, governance en beheer centraal. Doel is inzicht te krijgen in organisatie en beheer vanuit een gemeente. De vraag die daarbij centraal staat is:

*‘Hoe is de omgang met broedplaatsen in andere gemeenten georganiseerd?’*

We bevragen het beleid, organisatievormen, beheer en de betrokkenheid van verschillende stakeholders, met de nadruk op de rol van de gemeente. We focussen nadrukkelijk op de criteria en doelgroepen die andere gemeenten hanteren, maar ook de onderliggende motivatie voor de betrokkenheid als gemeente. Daarnaast halen we aanbevelingen op uit best practices, succesfactoren, valkuilen en wegen voor- en nadelen van verschillende modellen tegen elkaar af. We spreken daarvoor met verschillende initiatieven en gemeenten weergegeven in de tabel op pagina 6.

Met deze organisaties belichten we verschillende perspectieven op het broedplaatsenbeleid in de desbetreffende stad/gemeente, de betrokkenheid van de gemeente, en de governance. De inventarisatie per thema vind je in hoofdstuk 4. We behandelen in dit hoofdstuk de verschillende broedplaatsen steeds vanuit dezelfde punten:

- ontstaan;
- relatie tussen broedplaats en gemeente;
- interne organisatie;
- ruimte aanbod;
- financieel model;
- doelgroep en gebruikers.



# CATEGORIE 1 CATEGORIE 2

## Beleid (domeinoverstijgend)

Welke beleidsinstrumenten zijn er om broedplaatsen te creëren en te bestendigen?

**instrumenten: beleidsplan/afpraak te realiseren vierkante meter - tender - bestemmingsplan**

Er zijn gemeenten die werken vanuit een beleidsplan, waarmee ambities en afspraken over te **realiseren en/of behouden vierkante meter broedplaats** worden geformuleerd en meetbaar worden gemaakt. Zo wil gemeente Amsterdam minimaal 10.000 vierkante meter nieuwe broedplaatsruimte per jaar realiseren, naast het in stand houden van de huidige voorraad. Den Haag heeft een  **Integraal Huisvestingsplan** (IHP) cultuur. Een beleidsplan waarin voor de stad, maar ook per wijk beschreven staat hoeveel vierkante meter er voor cultuur beschikbaar moet komen. In Rotterdam kwam in 2017 voor het eerst beleid, waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid centraal stonden. In deze periode is de **portefeuille** van vaste partner voor pandbeheer SKAR met 15.000vierkante meter **uitgebred**. In Utrecht is een **convenant** tussen gemeente en het broedplaatsennetwerk gesloten. Er zijn integrale afspraken over het realiseren van 80.000 vierkante meter nieuw te ontwikkelen broedplaatsen en het behouden van de huidige 140.000 vierkante meter.

Bij gebiedsontwikkeling kan ruimte voor broedplaatsen opgenomen worden in de **tender**. Zowel Amsterdam als Utrecht geven aan bij het uitschrijven van een tender een vaste hoeveelheid ruimte te bestemmen als broedplaats. In nieuwbouwsituaties kan daardoor niet alleen op de financieel meest rendabele situatie worden gestuurd, maar kan ook maatschappelijk belang ruimte krijgen.

Bij broedplaats Blokhuispoort in Leeuwarden is bij verkoop **vastgelegd in het bestemmingsplan** dat de huidige functie behouden blijft.

Utrecht wil de **functie broedplaats in bestemmingsplan opnemen**, zodat als **harde eis bij vastgoedontwikkelingen** deze functie geborgd kan worden. Dit wordt vastgelegd per wijk; als er een projectontwikkelaar woningen wil bouwen kan dat **mits er ook een aantal** vierkante meter als **atelierwoningen** of een **broedplaats wordt gerealiseerd**.

Bij de invoering van de **Omgevingswet** vanaf 2029 vervallen alle huidige bestemmingsplannen waardoor nieuwe en algemenere omgevingsvisies worden gemaakt. Gemeente Utrecht geeft aan dat er een risico is dat, omdat het een lossier plan is, minder winstgevende functies het onderspit delven. De visie wordt uitgewerkt in kleinere en strakkere omgevingsplannen. Het wordt een zoektocht voor komende jaren hoe culturele functies hier goed in kunnen passen. De functie broedplaats als bestemming toevoegen kan onder de Omgevingswet heldere afspraken over te realiseren vierkante meter faciliteren.

## Prijsniveau

Hoe zorg je voor een betaalbare huurprijs?

**instrumenten: max vierkante meter huurprijs - startsubsidie - verduurzaming gebouwen - uitwijken naar buurgemeenten**

Beheerorganisatie SKAR heeft een collectieve huurovereenkomst met gemeente Rotterdam voor panden die langer in beheer blijven (>10 jaar). Voor kortlopende huurcontacten is dat op objectbasis. SKAR heeft in Rotterdam voor hun panden een **max vierkante meter prijs** meegekregen van de gemeente die zij aan hun huurders mogen rekenen. Deze huurprijs wordt gebaseerd op de SKAR-norm die momenteel €58,61 per vierkante meter bedraagt voor de kale huur. Daarnaast worden er servicekosten gerekend voor g/w/l en dergelijke. Deze SKAR-norm wordt gehanteerd voor kunstenaars. Voor niet-kunstenaars (zoals bijvoorbeeld in de Wasserij voor een deel het geval is) mogen de huurprijzen hoger liggen om een project rond te kunnen maken.

In Eindhoven betalen gebruikers ongeveer €55 per vierkante meter per jaar kale huur, en €65 per vierkante meter per jaar servicekosten (dit was vorig jaar nog €20, vanwege de enorm gestegen gasprijs). Deze kosten gaan naar de pandeigenaren, er is geen tussenorganisatie. Het gaat hier om vergoedingen vanuit kortlopende contracten.

Den Haag hanteert een culturele huurprijs (€ 35-45 vierkante meter per jaar). Dat is om de betaalbaarheid van broedplaatsen mogelijk te maken. Dit is exclusief huurindexatie en servicekosten (momenteel bijvoorbeeld al snel €80 per vierkante meter) Door de grote druk op de ruimte en het feit dat Den Haag niet kan uitbreiden, behalve in de hoogte, komt de beschikbaarheid van betaalbare ruimte in het geding en wordt er verwacht dat deze prijzen niet meer houdbaar zijn. Hierdoor is de kans groot dat in de toekomst de doelgroep zal moeten **uitwijken naar buurgemeenten** voor betaalbare ruimte.

Rotterdam onderzoekt momenteel of er eenmalig een grote investering kan worden gedaan in het **verduurzamen van gebouwen** die eigendom zijn van de gemeente. Vanuit de lagere servicekosten kan dan voor lange termijn de huurprijs laag worden gehouden.

In de criteria van CAWA Amsterdam is een **maximale prijs** van €310 per gebruiker (exclusief btw en servicekosten) per ruimte/unit. De **startinvestering** van een nieuw te realiseren broedplaats wordt door gemeente Amsterdam **tot €350 per vierkante meter gesubsidieerd** wanneer minimaal 40% van de totaal beschikbare vierkante meter in het pand wordt bestemd voor de aan de CAWA-criteria voldoende gebruikers. Een broedplaats kan ook subsidie krijgen voor het inhuren van een programmamaker voor een broedplaats. Dit is bij een aantal locaties van Urban

Resort een aanvulling op hun verdienmodel, waardoor de huurprijs per vierkante meter laag kan worden gehouden.

Ook Broedplaats De Besturing in Rotterdam, welke is aangekocht door de huurders en zelfbesturend is, wordt niet gerekend in prijs per vierkante meter maar een **vaste prijs per ruimte**. Er zijn drie tarieven voor klein, middel en grote ruimtes.

## Beheer

Hoe zorg je voor een goed beheer van broedplaatsen?

**instrumenten: beheerorganisaties structureel subsidiëren**

De Rotterdamse beheerorganisatie SKAR is opgenomen in het Cultuurplan 2017-2020 van de gemeente en ontvangt een **structurele subsidie** voor hun **kantoorkosten**. Voorheen was SKAR pandverhuurder, maar mede door een groeiende wachtlijst is de taak veranderd en niet alleen meer beheer technisch. SKAR voert een groot deel van het beleid uit. Voorheen was het beleid echter vooral geënt op **betaalbaarheid en beschikbaarheid**. Nu wordt ook steeds meer de relatie met de buurt/omwonenden belangrijk.

Er is nu eens per zes weken een **overleg** tussen **cultuur en vastgoed**. Daarnaast is er ongeveer eens per twee maanden ook een overleg tussen vastgoed en SKAR. De uitdaging ligt in het **vinden van beschikbare panden** en de groeiende kosten het hoofd te bieden. SKAR is prettig omdat er één aanspreekpunt is. De afspraken daarmee kunnen niet gekopieerd worden naar andere beheerpartijen.

Den Haag heeft geen vaste beheerorganisatie. Iedereen kan een broedplaats ontwikkelen en aanspraak maken op subsidie als het initiatief voldoet aan de voorwaarden. Voor gemeentelijk vastgoed moeten mensen echter wel voldoen aan de vereisten van atelierbeheerder Stroom. Er is **regelmatig overleg** tussen ambtenaar vastgoed, cultuur, de broedplaatsenmakelaar en Stroom.

Gemeente Utrecht **subsidieert beheerorganisatie** Plaatsmaker, dit vormt 10-15% van hun inkomsten per jaar. Dat betekent in de praktijk zo'n €200.000-€300.000. De gemeente stelt in de beschikking **voorwaarden aan het type broedplaatshuurder** dat er in de panden mag komen.

# CATEGORIE 3

## Ondersteuning

Welke vormen van ondersteuning zijn er?

**instrumenten: investeren in mensen i.p.v. gebouwen - ontwikkelsubsidies - bemiddeling bij vinden panden + middelen**

In Eindhoven wordt naast in gebouwen ook **geïnvesteerd in de mensen** die broedplaatsen opzetten. Door de bestaande **BBZ-regeling te versoepelen** ontvangen initiatiefnemers een tegemoetkoming in levensonderhoud en kunnen deze mensen een start maken in de eerste drie jaren van hun carrière. De versoepeling houdt in dat er wordt afgeweken van de aantoonbare inkomstengroei.

**Bemiddeling en kennisdeling:** In Den Haag heeft de **Broedplaatsmakelaar** de taak broedplaatsen te helpen om subsidies en hun weg binnen de gemeente te vinden. Een functie als bruggenbouwer tussen sector en gemeente. In Eindhoven is er een broedplaatsentafel, waarbij initiatiefnemers samenkomen om ervaringen uit te wisselen.

Naast de subsidie van de gemeente Den Haag, geeft beheerorganisatie Stroom **subsidies** uit **op pandniveau** wanneer een initiatief een atelier/broedplaats wil **ontwikkelen**. Dit is voor zowel tijdelijke als permanente plekken. In Rotterdam betaalt cultuur als enige afdeling voor het broedplaatsenbeleid en financiert de kantoorkosten van SKAR. Er wordt geen subsidie uitgekeerd aan de broedplaatsen zelf. SKAR rekent kostendekkende huur voor het project, waarvan een deel van deze huuropbrengsten voor de gemeente is. Deze huur wordt niet beschouwd als gesubsidieerde huur. Amsterdam subsidieert net als Den Haag het opzetten van betaalbare broedplaatsen.

## Kennisborging, bijsturen en monitoring

Hoe gaat het met de broedplaatsen?

**instrumenten: interne lobby**

Utrecht wil in bepaalde wijken bovenregionale culturele voorzieningen realiseren. Daar wordt **interne lobby** gevoerd en gekeken wat de stad nodig heeft. Door **sociaal architecten**, beleidsmakers van verschillende afdelingen, wordt een gebiedsplan gemaakt vanuit sociale afwegingen. Er wordt per wijk gewerkt en voor dat gebied worden de beschikbare vierkante meters doorgesproken en vertaald naar afspraken voor woningbouw en bestemmingsplannen. Een projectontwikkelaar die vervolgens in de betreffende wijk woningen wil bouwen, moet bijvoorbeeld ook atelierwoningen of een broedplaats organiseren.

# CATEGORIE 4 CATEGORIE 5

## Selectie-beleid en criteria

Hoe beslis je wie bij welk gebouw past?

**instrumenten: selectiecommissie - doelgroepenmix, functiemix of themagebouw - wijkgericht en/of sociaal programma**

In Amsterdam zijn de gesubsidieerde broedplaatsateliers alleen toegankelijk voor CAWA-geregistreerde kunstenaars en creatieven. **CAWA toetst** mogelijke broedplaatsgebruikers. Ook worden er op gebouwniveau selectiecriteria opgesteld in de subsidiebeschikking. Met haar woonateliers richt WOW zich voornamelijk op **startende kunstenaars** die niet langer dan twee jaar zijn afgestudeerd. Hiermee hoopt gemeente Amsterdam twee problemen voor jonge kunstenaars op te lossen: het vinden van betaalbare woonruimte en het vinden van een atelier.

In Rotterdam worden broedplaatsgebruikers **niet inhoudelijk getoetst** maar wordt wel gewerkt met **thematische broedplaatsen**. In de thematische **ketenbroedplaats** De Wasserij zit de hele economische keten van een discipline, in dit geval fashion. Naast werkplekken voor jonge makers op het gebied van textiel, zitten er ook meer gevestigde ontwerpers, fotografen en modebedrijven. Er zijn drie huurprijzen voor verschillende categorieën huurders.

In Amsterdam is een sociaal en wijkgericht **programma** onderdeel van het verdienmodel van beheerorganisatie Urban Resort. De inkomsten vanuit verhuur worden aangevuld met een subsidie voor sociaal programma. Hiervan wordt een programmeur ingehuurd die door activiteiten op buurtniveau te organiseren voor extra inkomsten voor de broedplaats zorgt.

## Financiering

Hoe regel je de financiering van een locatie?

**instrumenten: vastgoedfonds - alternatieve huurprijsberekening - financieringsmix private en commerciële partijen**

In de provincie Groningen is stichting Roemte **partner bij het aankopen** van panden met een sociale of culturele bestemming. Maatschappelijke organisaties kunnen huurder of eigenaar worden van het gebouw dat Roemte financiert. Roemte is voortgekomen uit het Nationaal Programma Groningen en heeft voor een periode van 10 jaar 22,7 miljoen te besteden voor het aankopen van panden, het geven van hypothecaire leningen en het begeleiden van initiatieven naar een ondernemende exploitatie. Een coöperatief **vastgoedfonds** zou (tijdelijk) het eigenaarschap van gebouwen die als broedplaats fungeren over kunnen nemen zodat de benodigde investeringen kunnen worden gedaan. In plaats van subsidie verstrekken voor inrichting- en verduurzamingskosten of voor huurkosten, die uiteindelijk wegvloeien naar de betreffende pandeigenaren, kan het geld revolverend worden ingezet voor de aankoop van gebouwen. Door de gebouwen ook weer te verkopen (aan de broedplaatshuurders zelf) kan een broedplaats die door wil groeien zelfbesturend worden en kan het vastgoedfonds een **roulerende onroerende portefeuille** aanleggen.

Om de huur betaalbaar te houden kan worden afgeweken van de berekening kostendekkende huur door een **alternatieve huurprijsberekening** te maken. Bij het maatschappelijk vastgoed aan de Nieuwe Sint Jansstraat dat gebruikt wordt als buurtbroedplaats is de terugbetaling van de lasten berekend over een langere periode waardoor de kostendekkende huur verlaagd werd. Hierdoor kan het pand gebruikt worden voor niet-commerciële activiteiten met een buurtfunctie.

In Amsterdam zijn er voorbeelden van broedplaatsen die door particulieren zijn opgezet in samenwerking met banken (Triodos Bank) en grote bedrijven (zoals een hotelketen). In Rotterdam is de **aankoop** van de broedplaatsen Maakhaven en De Besturing gefinancierd met **fondsen, bancaire leningen en inbreng van eigen vermogen** door huurders. Huurders hebben bij Maakhaven een abonnement op het pand met alle faciliteiten en betalen daarnaast voor hun eigen ruimte. De exploitatie is sluitend door de verhuur van ateliers, maar er is ook een ruimte die kan worden verhuurd door externen of aan **evenementen**. De opbrengsten daarvan kunnen worden ingezet voor extra ontwikkelingen of onderhoud.



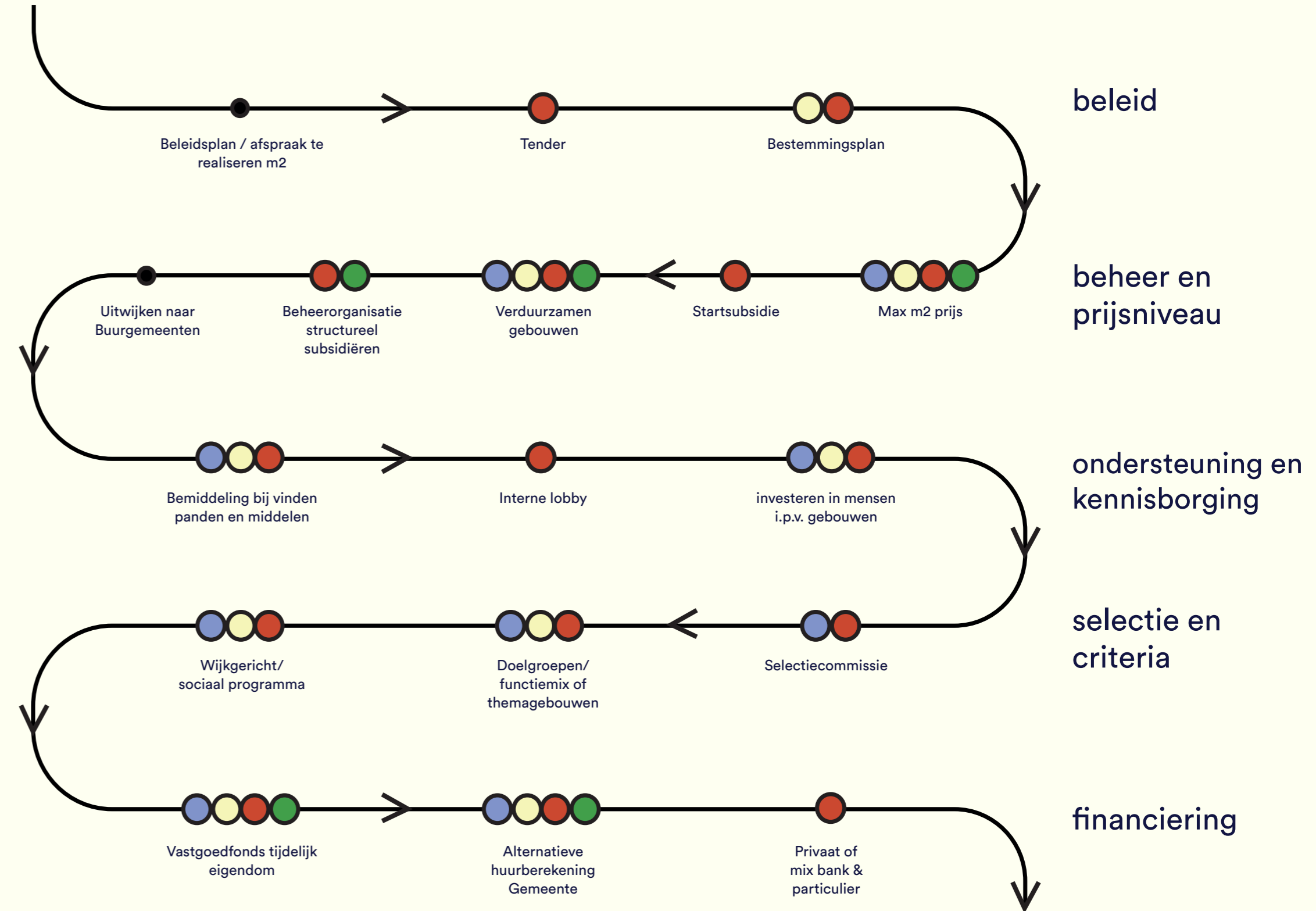
### 2.3 DE KETEN: BEHOEFTE VAN DE DOELGROEP VERSUS INSTRUMENTARIUM

Broedplaatsen kenmerken zich door de grote onderlinge verschillen. Geen twee plekken zijn hetzelfde en de kracht zit in deze diversiteit. Om de verscheidenheid aan behoeften te faciliteren is het gewenst het broedplaatsenveld als een keten te zien, waarbij elke doelgroep een ander type ondersteuning nodig heeft om door te groeien naar een volgende fase. Dit vraagt om een instrumentarium waarbij maatwerk mogelijk is zodat het instrument aansluit bij de veranderende behoeften.

*“Er is niet één type oplossing, er is een keten van oplossingen nodig. Er moet iets voor net afgestudeerden zijn, maar ook iets voor de meer established makers. Als het ecosysteem van studio's met betaalbare huur en veel mogelijkheden tot experiment wegvalt, dan is er geen reden om nog in Eindhoven te blijven. Dit is ook voor Groningen een groot risico.” - quote Esther Jongsma, ontwerper en mede-oprichter Sectie-C Eindhoven*

We onderscheiden in de Groningse keten vier doelgroepen broedplaatsgebruikers: creatief bedrijf; sociaal bedrijf; broedplaatsorganisatie; kunstenaars- en ateliersorganisatie. Vertegenwoordigers van deze vier doelgroepen geven aan met welke instrumenten zij geholpen zijn:

- Creatief bedrijf: een vertegenwoordiger van een creatief bedrijf is illustratieduo VAAF. Ze werken vanuit een tijdelijk atelier in een broedplaats. VAAF maakt illustraties en muurschilderingen voor bedrijven en in de openbare ruimte. VAAF wil graag van een tijdelijke plek naar een nieuwe tijdelijke plek en ziet zichzelf wel toegroeien naar een permanente plek.
- Sociaal bedrijf: een vertegenwoordiger van een sociaal bedrijf dat zich huisvest in broedplaatsen is Stichting SCN. De organisatie is momenteel gevestigd via CareX in een tijdelijk gebouw aan de Travertijnstraat in Vinkhuizen. Er wordt een jongerenprogramma aangeboden vanuit workshopruimtes. SCN vervult een belangrijke sociale rol voor jongeren uit de hele stad. SCN wil zich van een tijdelijke plek doorontwikkelen naar een permanente plek vertegenwoordigd in meerdere wijken en de organisatie uitbreiden met deels commerciële activiteiten.
- Broedplaatsorganisatie: een vertegenwoordiger van een broedplaatsorganisatie is Backbone 050. Deze broedplaats is ontstaan in een voormalig schoolgebouw in Vinkhuizen en huisvest een mix van ruim 100 ondernemers. Zowel de creatieve maakindustrie (kunst, design, muziek) als buurtfuncties zijn er ontstaan en vinden er tijdelijk onderdak. Backbone 050 wil van een tijdelijke plek doorgroeien naar een permanente plek. Daarnaast wil ze nieuwe (tijdelijke) plekken opzetten en als beheerorganisatie voor deze nieuwe te realiseren panden fungeren
- Kunstenaars- en ateliersorganisatie: vertegenwoordigers van kunstenaars- en ateliersorganisaties zijn HVK, Kunstenbond en BOK. HVK wijst permanente (woon)atelierruimtes toe die via woningcoöperaties (Lefier, Patrimonium) verhuurd worden. Beroepsorganisaties Kunstenbond, BBK en BOK zetten zich in voor het verbeteren van de positie van kunstenaars. Er is bij deze doelgroep een sterke behoefte aan uitbreiding van het huidige aanbod van ateliers.



De fases die we onderscheiden zijn te verdelen in vier scenarios:

- **Niets naar iets:**

Situatie: je wilt een broedplaats beginnen of zoekt een eerste werkruimte.

Behoefte: hulp bij het vinden van een eerste ruimte (broedplaatsmakelaar) en voldoende aanbod van betaalbare ruimte (gereguleerde vierkante meter prijs); de mogelijkheid zelf een plek te beginnen; financiële middelen om de startinvestering in het gebouw (startsubsidie) te doen en om tijd te kunnen steken in het optuigen van een organisatie (versoepelde BBZ).

- **Tijdelijk naar tijdelijk:**

Situatie: je huurt of beheert een tijdelijk beschikbare plek, hebt geen langetermijnperspectief.

Behoefte: je hebt belang bij genoeg aanbod (nieuwe plekken) dat betaalbaar is (gereguleerde vierkante meter prijs).

- **Tijdelijk naar permanent:**

Situatie: je gebruikt tijdelijke locaties en wilt doorgroeien naar een situatie die meer perspectief biedt.

Behoefte: mogelijkheden om je gebouw te verduurzamen (subsidie verduurzamen gebouwen), eigenaar te worden (hypothecaire lening of investeringsmix) of een langlopend huurcontract af te sluiten (garantstelling). organisatorisch ontwikkelen (begeleiding en kennisdeling governance).

- **Iets naar niets:**

Situatie: je wilt stoppen met je broedplaats of je werkruimte opzeggen.

Behoefte: heldere afspraken over ontbinding overeenkomsten (opzegtermijn bij huur of verkoopbeleid). ondersteuning bij overdracht van lopende contracten en schulden.



# Amsterdam

## Bureau Broedplaatsen

Bureau Broedplaatsen heeft de bestuurlijke opdracht om meer broedplaatsen te creëren, bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed tot een broedplaats te transformeren. Het bureau werkt hierin samen met de creatieve ondernemers, stadsdelen, centrale diensten, corporaties, makelaars, ontwikkelaars en banken. Als middelen heeft Bureau Broedplaatsen tot haar beschikking een team van vijf PMB'ers, een groot netwerk, diverse experts, een borgstellingsregeling voor leningen bij de Triodosbank en een subsidieregeling.

Er is subsidie voor de startinvestering in een broedplaats. Afspraken worden voor vijf jaar gemaakt en daarna verlengd.

- Voordeel: er worden veel broedplaatsen gerealiseerd, er zijn heldere voorwaarden in de beschikking vast te leggen.
- Nadeel: tijdelijke resultaten, geld 'verdamp't'. Resultaat wordt voornamelijk op de korte termijn in tijdelijke gebouwen behaald.

## Actief beleid en beleidsplan

De doelstelling van Bureau Broedplaatsen is om 10.000 vierkante meter per jaar te realiseren of in stand houden en elke kans van demarcatie wordt aangegrepen.

- Voordeel: er wordt veel ontwikkeld en er zijn veel gebruikers die bediend kunnen worden. Uit de veelheid komen er ook een aantal permanente plekken bij. Er ontstaan ook permanente plekken omdat er ruimte voor experiment is en dingen uitgeteerd kunnen worden.
- Nadeel: per jaar fluctueert het aantal vierkante meter enorm en er is veel tijdelijk vastgoed.

## Tender

Bij gebiedsontwikkeling wordt afgedwongen dat er ruimte voor broedplaatsen is.

- Voordeel: in nieuwbouwsituaties ontstaan mogelijkheden zonder alleen op financieel belang te hoeven wegen.
- Nadeel: er is aanbod voordat er een duidelijke vraag of behoefte is.

## Maximale huurprijs per unit voor broedplaatsen (niet per vierkante meter)

- Voordeel: spelregels zijn voor elke broedplaats hetzelfde, eerlijk en helder. Daarnaast is er minder verschil in huurprijs bij wisselende ruimtebehoefte door een beroepsgroep.
- Nadeel: het is lastig om aan deze eis te voldoen bij nieuw te realiseren broedplaatsen in niet-tijdelijke gebouwen. Gevolg is dat de ruimtes kleiner worden of met meer mensen worden gedeeld zodat er constant aan deze norm kan worden voldaan. Dit is niet altijd in het voordeel van de broedplaatsgebruiker.

## Selectiebeleid en monitoring

Amsterdam maakt voor het kiezen van creatieve ondernemers gebruik van selectiecriteria. Huurders melden zich aan bij CAWA en worden getoetst op portfolio, opleiding en recente praktijk (nadruk op resultaten van de laatste drie jaar). De broedplaats wordt als geheel getoetst door Bureau Broedplaatsen. Hierbij wordt gekeken naar of er nog wordt voldaan aan de afspraken zoals deze in de beschikking zijn vastgelegd. Alleen met broedplaatsen die een subsidierelatie met Bureau Broedplaatsen hebben wordt deze selectie en controle uitgevoerd.

- Voordeel: het is duidelijk voor welke doelgroep welk criterium geldt. Er wordt ook op kwaliteit/relevantie geselecteerd. Er kan ook worden gecorrigeerd als een plek niet goed functioneert.
- Nadeel: beperkt de diversiteit. Biedt bijvoorbeeld geen ruimte voor andere doelgroepen die buiten deze criteria vallen zoals, maatschappelijke bedrijven, al wordt er voor de aankomende beleidstermijn wel onderzocht hoe hier ruimte voor gemaakt kan worden, omdat er wel een meerwaarde in wordt gezien. In een sector die gekenmerkt wordt door zijn continue ontwikkeling en veranderlijkheid, ontstaat de vraag of het gewenst is om de selectiecriteria zo nauw te maken. Door relevantie ook een criterium te maken kan hier wel (deels) op worden ingespeeld.

## CAWA

Beoordelingsorgaan voor selectie van gebruikers en monitoring van functioneren broedplaatsen.

- Voordeel: heldere en transparante selectie gebaseerd op criteria en met goed functionerend matchingsplatform. Plekken blijven door het afbakenen van de minimale 40% ruimte voor CAWA-getoetste gebruikers voor een financieel kwetsbare doelgroep beschikbaar.
- Nadeel: de criteria beperken de broedplaatsgebruikers tot een vooraf bepaalde doelgroep. Vermindert ruimte voor het gaandeweg laten ontstaan van een gebruikersmix omdat de invulling (voor 40%) van tevoren vastgelegd is. Zeggenschap ligt niet volledig bij gebruikers(groep) zelf.

## Preferred partnerschap met Urban Resort

- Voordeel: iedereen kan een broedplaats ontwikkelen en aanspraak maken op subsidie als het initiatief voldoet aan de voorwaarden. Voor gemeentelijk vastgoed wordt veel samengewerkt met Urban Resort. Door beheer van meerdere panden tegelijk kunnen kosten lager blijven en kunnen er gemakkelijker onderhoudsafspraken worden gemaakt.
- Nadeel: monopoliepositie kan nadelig werken wanneer de beheer kwaliteit niet volstaat, maar er niet afgeweken kan worden van de huidige afspraken.

## Subsidie gemeente via Bureau Broedplaatsen

Het totaalbudget dat per jaar vanuit Bureau Broedplaatsen wordt uitgegeven is 3,5 miljoen, waarvan 1,75 miljoen voor het subsidiëren van de kosten van het inrichten van een broedplaats tot een maximum van 350 euro per vierkante meter. Aanvragen gaat middels een inhoudelijk plan waarin een broedplaats aantoonbaar binnen vijf jaar zelfstandig te kunnen functioneren. Afspraken worden vastgelegd in een beschikking voor minimaal vijf jaar en maximaal tien jaar. Voorwaarden zijn dat minimaal 40% van de totale vierkante meter binnen de broedplaats wordt verhuurd aan de doelgroep en voor de prijs zoals deze is opgetekend in de criteria van CAWA (max prijs van €310 per gebruiker voor doelgroep vanuit CAWA criteria/ prijspeil 2019 ex btw en servicekosten). Alleen voor deze 40% wordt de investering tot 350 euro per vierkante meter gesubsidieerd.

Een broedplaats kan ook subsidie krijgen voor het inhuren van een programmamaker voor een broedplaats. Dit is bij een aantal locaties van Urban Resort een aanvulling op hun verdienmodel. Maar met de bezuinigingen op broedplaatsen van 1 miljoen euro in 2022 en 2,7 miljoen euro in 2023 en 2024 koerst Amsterdam nu echter niet op de noodzakelijke vooruitgang, maar op stilstand dan wel achteruitgang.

# Den Haag

## Broedplaatsenmakelaar

Sinds het begin van het broedplaatsenbeleid is de broedplaatsenmakelaar bezig om vraag en aanbod van ruimte aan elkaar te koppelen. Ruimte matchen is nog steeds een taak, maar er is steeds minder ruimte en dus verschuift de taak. De broedplaatsenmakelaar is nu voornamelijk bezig met het ophalen van de organisatorische vraagstukken, het professionaliseren van de organisaties van broedplaatsen en koppelt broedplaatsen aan elkaar.

Voordeel: de makelaar is in dienst van de gemeente, maar werkt voor de broedplaatsen en heeft dus geen taak vanuit een dienst/afdeling, maar probeert de broedplaatsen te verbinden met elkaar en met de gemeentelijke organisatie.

Nadeel: kan als top-down ervaren worden.

## Broedplaatsenoverleg

Overleg tussen ambtenaar vastgoed, cultuur, broedplaatsenmakelaar en Stroom.

- Voordeel: gezamenlijk signaleren, afstemmen en besluiten. Zowel intern de gemeente als het veld betrekken.
- Nadeel: momenteel alleen beeldende kunst als discipline aan tafel en cultuur en vastgoed als domeinen/diensten van de gemeente.



## Integraal Huisvestingsplan (IHP) cultuur

Een beleidsplan waarin voor de stad, maar ook per wijk beschreven staat hoeveel vierkante meter er voor cultuur beschikbaar moet komen.

- Voordeel: meetbaar middel om aantal vierkante meter cultuur in te stad op peil te houden en te ontwikkelen.
- Nadeel: nog onduidelijk hoe dit doorwerkt in ontwikkellocaties.

## Maximale vierkante meterprijs voor broedplaatsen

De culturele huurprijs van broedplaatslocaties wordt gehandhaafd op minimaal € 35 en maximaal € 45 vierkante meter VVO per jaar waarmee een exploitatie dekkende huur moet worden bereikt voor een pand.

- Voordeel: duidelijkheid over wat 'betaalbaar' betekent.
- Nadeel: steeds minder mogelijkheden voor het aanbieden van gemeentelijke panden.



## Atelierbeleid

Den Haag maakt duidelijk onderscheid tussen ateliers en broedplaatsen en maakt voor beiden beleid.

- Voordeel: zo kunnen beide op voorraad blijven in de stad. Als stad moet je bepalen wat voor soort maken en kunstklimaat je wil hebben, dan kun je daarna onderzoeken wat daarvoor nodig is hebben.
- Nadeel: meer bestemmingen mogelijk voor hetzelfde en beperkt gemeentelijk vastgoed.

## Geen vaste beheer-/atelier-organisatie

- Voordeel: iedereen kan een broedplaats ontwikkelen en aanspraak maken op subsidie als het initiatief voldoet aan de voorwaarden. Voor gemeentelijk vastgoed moeten mensen echter wel voldoen aan de vereisten van Stroom. Daarnaast kunnen door eigen beheer van panden kosten lager blijven.
- Nadeel: niet alle initiatieven kunnen even goed onderhouden worden en kan afleiden van kunst maken.

## Subsidie gemeente

De gemeente Den Haag geeft subsidies aan broedplaatsen waarmee deze fysieke investeringen kunnen doen in hun pand of professionele hulp kunnen inschakelen of de organisatie te professionaliseren.

Een broedplaats op zoek naar vernieuwing en experiment die hulp kan gebruiken bij de ontwikkeling van de organisatie of de verbetering van uw gebouw kan de subsidie culturele broedplaatsen aanvragen. Voor 2023 is € 100.000 subsidie beschikbaar

## Subsidie Stroom

Naast de subsidie van de gemeente Den Haag, geeft ook Stroom subsidies uit op pandniveau wanneer een initiatief een atelier/broedplaats wil ontwikkelen. Dit is voor zowel tijdelijke als permanente plekken.



# Eindhoven

De gemeente Eindhoven profileert zich graag als creatieve stad ("design capital"), maar voert geen actief beleid op het gebied van broedplaatsen. Er zijn geen subsidies beschikbaar om een broedplaats op te zetten of te onderhouden. Wat de gemeente Eindhoven sinds kort wél doet, is de bestaande instrumenten oprekken om het starters in de creatieve industrie iets makkelijker te maken.

## Versoepelde BBZ-regeling

Zo is er een aangepaste BBZ-regeling voor creatieve ondernemers, waar je niet binnen drie jaar na afstuderen hoeft aan te tonen dat je financieel succesvol bent. Ook geeft de gemeente huurkorting bij haar eigen panden, maar dat geldt niet voor broedplaatsengebruikers in vastgoed van andere pandeigenaren. De creatieve oplossingen voor financiële uitdagingen worden vooral van de gebruikers zelf verwacht.

De contracten zijn kortlopend, er wordt direct van de pandeigenaar gehuurd (in het geval van Sectie-C is dit Focus), met een maand opzegtermijn. Als de eigenaar besluit te herontwikkelen, bijvoorbeeld door het terrein te verbouwen en daar woningen neer te zetten, kan vrijwel per direct ieders huur opgezegd worden. Door de tijdelijkheid van de locaties kan er niet of minder worden geïnvesteerd in de directe omgeving van de broedplaatsen. Training in het besturen of mentorschap zou veel helpen om goede bestuurders voor de beheersstichtingen te vinden en te behouden.

De gemeente heeft geen grond en panden, en is zoekend naar wat ze kunnen en willen. De wethouder van Cultuur staat wel achter initiatieven om broedplaatsen op te zetten, maar die van Wonen bijvoorbeeld niet.

Voordelen:

- Er wordt geïnvesteerd in mensen in plaats van gebouwen. Door de versoepelde BBZ-regeling als tegemoetkoming in levensonderhoud kunnen mensen een start maken in de eerste drie jaren van hun carrière.
- Doordat er veel van de gebruikers zelf verwacht wordt, zijn broedplaatsgebruikers ondernemend en verenigen zij zich om hun belangen vertegenwoordigd te zien.

Nadelen:

- De broedplaatsen zijn allemaal losse eilanden, waardoor het gezamenlijke belang er steeds bij inschiet. Er is behoefte aan gezamenlijk gemeentelijk beleid dat breed gedragen wordt.
- De grond waarop de broedplaatsen worden ontwikkeld wordt (soms meerdere malen) doorverkocht, waarbij de winst voor de nieuwe eigenaar is. De broedplaatsen delen niet in de waardevermeerdering die zij hebben toegevoegd. Dit zorgt voor veel onvrede bij initiatiefnemers en bestuursleden, zij haken daardoor veelvuldig af en belanden in meerdere gevallen in burn-outs en/of depressies.
- Er is geen investering op de lange termijn. Dit biedt de broedplaatsgebruiker geen perspectief. Er wordt gekozen om zelfstandig een ruimte te kopen in plaats van collectief door te gaan. Dit gaat ten koste van de cohesie en (wijk)omgevingsverbetering die een goed functionerende broedplaats teweeg kan brengen.

# Leeuwarden

## Beheer door gemeente zelf

De gemeente Leeuwarden werkt niet met een beheerorganisatie. Iedere gebruiker van een broedplaats heeft een contract met de vastgoedafdeling.

- Voordeel: er kan heel gericht in worden gegaan op de bottom-up vraag van initiatiefnemers.
- Nadeel: tijdrovend maatwerk en deels afhankelijk van zittende ambtenaren.

## Passief beleid/ad-hoc-actie

Er is weinig zicht of ambitie op de lange termijn, er wordt van uitgegaan dat het aanbod op dit moment volstaat en dat er geen behoefte is aan meer ruimte. Er wordt door de gemeente niet actief gekeken naar hoe de huidige situatie verbeterd zou kunnen worden.

- Voordeel: ad hoc kan er snel en gericht gehandeld worden zonder belemmeringen van langdurige afspraken met externe partners of vooraf vastgelegde kaders.
- Nadeel: wanneer bijvoorbeeld een broedplaats verdwijnt, ligt er geen route klaar voor vervangende ruimte. De gebruikers kunnen alleen hopen dat de gemeente bereid is hun wensen tegemoet te komen. Ook is het lastig het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' te hanteren. Er kan onvrede ontstaan doordat er verschillende vormen van behandeling bij verschillende cases kunnen zijn.

# Rotterdam

## Vast partnerschap met SKAR

SKAR is opgenomen in het Cultuurplan 2017-2020 van de gemeente Rotterdam en ontvangt een structurele subsidie voor hun kantoorkosten. Voor 2022 bedroeg die €565.000. In het atelier- en broedplaatsenbeleid van de gemeente is een centrale rol aan SKAR toegekend in het ontwikkelen en onderhouden van de artistieke en creatieve infrastructuur van Rotterdam. In de periode 2017 tot en met 2021 is het aantal ruimten dat SKAR beheert 77% toegenomen

Voordeel: SKAR heeft veel ervaring die het in kan zetten voor het ontwikkelen van nieuwe panden en heeft een goed overzicht van de behoeften van kunstenaars. Voor SKAR is een collectieve huurovereenkomst voor panden die langer in beheer blijven (>10 jaar). Voor kortlopende huurcontacten is dat op objectbasis. SKAR heeft hiervoor een max vierkante meter prijs meegekregen van de gemeente.

Nadeel: lastiger voor andere partijen om broedplaatsen te ontwikkelen. Dat gebeurt nu wel, maar dan komen initiatieven zelf met een plan. Zoals bijvoorbeeld bij Keilewerf is gebeurd en gelukt.

## Ketenbroedplaats

SKAR heeft met broedplaats de Wasserij een nieuwe vorm van broedplaatsen ontwikkeld: de ketenbroedplaats. In een ketenbroedplaats zit de hele economische keten van een discipline, in dit geval fashion. Naast werkplekken voor jonge net afgestudeerde makers op het gebied van textiel, zitten er ook meer gevestigde ontwerpers, fotografen en modebedrijven. Er zijn drie huurprijzen voor verschillende categorieën huurders, gebaseerd op de mate van professionaliteit (en daarmee verdien capaciteit) van de bedrijven. Hiermee kan een sluitende businesscase worden gemaakt voor een pand, waarbij de nog ontwikkelende kunstenaars een lage huur kunnen betalen en meer commerciële bedrijven een hogere huur. Wel hebben ze allemaal iets aan de samenwerking, omdat ze werken in dezelfde discipline.

## Overlegstructuur

Overleg tussen ambtenaar vastgoed en cultuur en apart tussen ambtenaar vastgoed en SKAR. Voordeel: gezamenlijk signaleren, afstemmen en besluiten. Beleid wordt besproken tussen cultuur en vastgoed en pandspecifieke zaken met SKAR. Nadeel: op dit moment geen integraal overleg tussen afdelingen en partijen.

# Utrecht

## Convenant met het broedplaatsennetwerk

Integrale afspraak over het realiseren van 80.000 vierkante meter nieuw te ontwikkelen broedplaatsen en het behouden van de huidige 140.000 vierkante meter. In het convenant leggen de afdeling culturele zaken en de afdeling vastgoed van de gemeente Utrecht en het broedplaatsennetwerk, bestaande uit 14 broedplaatsen, zich toe op acties om de realisatie van betaalbare ruimte voor kunst en creativiteit te bevorderen.

- Voordeel: geeft een goede onderhandelingspositie bij het verdelen van ruimte.
- Nadeel: de hoge ambitie geeft ook kans op mislukking en daarbij komend negatieve (politieke) beeldvorming. Het convenant is vrijblijvend: wanneer de ambitie niet gehaald wordt, zijn er geen consequenties.

## Onderzoek

Utrecht heeft door BURO Buiten een onderzoek laten uitvoeren naar het aanbod en de behoefte.

- Voordeel: zicht op grootte van de vraag en de aansluiting op het (te realiseren) aanbod waardoor het aanbod ingericht kan worden op (een) specifieke doelgroep(en).
- Nadeel: er wordt uitgegaan van een bestaande situatie, die kan bij broedplaatsen veranderlijk zijn. De doorloop van locaties is hoog. Om een inventarisatie actueel te houden moeten de bewegingen goed in de gaten worden gehouden.

## Sociaal architecten en gebiedsplan

Binnen de gemeente zijn een aantal beleidsmakers van verschillende afdelingen die gezamenlijk afwegingen gaan maken. Het zijn geen ontwerpers, maar mensen binnen de gemeente van verschillende afdelingen die gezamenlijk deze sociale afwegingen gaan maken. Er wordt per wijk naar gekeken; voor dit gebied worden de beschikbare vierkante meters doorgesproken en vertaald naar afspraken voor woningbouw en bestemmingsplannen. Een projectontwikkelaar die vervolgens in de betreffende wijk woningen wil bouwen, moet bijvoorbeeld ook atelierwoningen of een broedplaats organiseren.

- Voordeel: beleid wordt vertaald naar de lokale keuzes in de stad.
- Nadeel: het is top-down en niet duidelijk of het gewenste sociale ontwerp ook aansluit bij de vraag van de pandgebruikers.

## Huurkosten laag houden

Er wordt uitgezocht hoeveel ruimte er zit binnen kostprijsdekkende huur. Op die vraag heeft Utrecht nog geen antwoord. Een van de mogelijkheden is om een subsidieregeling voor vastgoed op te tuigen. Daar zijn ze nu nog niet.

- Voordeel: maakt bepaalde initiatieven mogelijk die nu geen ruimte kunnen vinden vanwege de te hoge prijzen.
- Nadeel: voor gesubsidieerde huur is een structureel budget nodig.

## Subsidie gemeente:

- De Plaatsmaker zorgt voor betaalbare ruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemers en ontwikkelt samen met partners (nieuwe) ruimte voor creatief Utrecht. De Plaatsmaker wordt gesubsidieerd: het gaat om 10-15% van de inkomsten per jaar. Dat betekent in de praktijk zo'n €200.000-€300.000. Dit geld is bestemd voor beheerskosten en de gemeente stelt n.a.v. deze subsidievoorwaarden aan het type broedplaatshuurder dat er in de panden mag komen.
- Wanneer er een incidentele startsubsidie nodig is, zijn de banden tussen de gemeente en De Plaatsmaker warm: er is vaak iets mogelijk.
- De gemeente Utrecht heeft nu voor drie jaar geld beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een instrumentarium om extra creatieve werkruimte te realiseren. Daar komt een investeringssubsidieregel voor, waar iedereen aanspraak op kan maken. In die subsidie kan tot 70% van de investering voor aankoop, renovatie of verbouwing van een broedplaats aangevraagd worden. Daar komt ieder jaar een paar ton voor beschikbaar. Er wordt geprobeerd die subsidie voor de zomer af te hebben.
- De gemeente Utrecht denkt na over een subsidie voor beheerskosten van broedplaatsen. Wat ze proberen (maar nog niet doen) is een behoefte aan een structurele subsidie voor het afdekken van de huur van onbetaalbare panden en zo betaalbaar voor kunstenaars te maken.





# 3

## AANBEVELINGEN VAN DERDEN en BELANGEN KUNSTENBONDEN



## 3.1 INPUT GEMEENTE GRONINGEN INTERN

Binnen de gemeente Groningen is in drie werksessies met interne beleidsmakers en projectleiders input opgehaald over het te realiseren broedplaatsenbeleid. Hierbij is gefocust op de toepasbaarheid van de verschillende instrumenten in de situatie in Groningen. Er is breed gevraagd aan medewerkers van (maatschappelijk) vastgoed, ontwikkelbedrijf, grondbedrijf, cultuur en projectleiders van gebiedsontwikkelingsprojecten naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van de verschillende beleidsinstrumenten.

Vanuit een aantal van deze instrumenten is hun feedback als aanbeveling meegenomen.

### BESTEMMINGSPLAN

Het label broedplaats zit momenteel niet in ons bestemmingsplan. Je zou broedplaatsen kunnen koppelen aan het nieuwe omgevingsplan, inclusief spelregels en criteria. Op dit moment zijn broedplaatsen vooral tijdelijk. Opname in het bestemmingsplan maakt sturing op broedplaatsfuncties mogelijk bij gebiedsontwikkeling en in het uitzetten van tenders.

Een tender is een goede manier om broedplaatsen mee te nemen in gebiedsontwikkeling. Je hoeft dan niet direct met één organisatie in zee te gaan en het dwingt de gemeente tot het bepalen van randvoorwaarden voor de gebruiker, bijvoorbeeld op het gebied van achterban gebruikers, huurprijs, ondersteuning gebruikers, doorstroming.

Binnen het bestemmingsplan zou je de bestaande broedplaats positief kunnen bestemmen en speculatie tegengaan. Dit is een publiekrechtelijk middel om broedplaatsen planologisch mogelijk te maken, maar biedt echter geen borging om daadwerkelijk te realiseren.

### MAX PRIJS PER VIERKANTE METER

Het vastleggen van een maximale prijs per vierkante meter is nodig, broedplaatsen vragen veel ruimte tegen weinig inkomsten. Een afspraak over de vierkante meterprijs is nodig om deze ruimte te kunnen realiseren. Broedplaatsgebouwen zijn veelal oud en/of monumentaal en daarmee is de energierekening hoog. Je zou ervoor kunnen kiezen het pand pas beschikbaar te stellen wanneer het verduurzaamd is. Dit vraagt wel om de juiste prioriteit vanuit de politiek.

Het vinden van panden blijft lastig. Er staat weinig leeg en volume opbouwen is lastig want de aankooprijzen zijn hoog. Je zou voor het vinden van geschikte panden kunnen aansluiten bij (inhoudelijk) bestaande faciliteiten.

Er zijn mogelijkheden om vanuit een functiemix een lage vierkante meterprijs te verwezenlijken. Commercieel betaalt dan voor maatschappelijk. Financiële risico's kunnen worden opgevangen in een vastgoedfonds/-bedrijf dat (tijdelijk) eigenaar is/wordt van de te ontwikkelen panden. Sturing op de functiemix heb je door bijvoorbeeld extra wooneenheden toe te staan onder voorwaarde van een maatschappelijke functie in de plint. Hiervoor is een ontwikkelbedrijf nodig dat garant staat en de mogelijkheid tot investeren biedt.

Door het eigenaarschap (tijdelijk) over te nemen kan er ook worden geïnvesteerd in verduurzaming van de panden. Dit zorgt voor lagere energielasten en er is geen verloedering door tijdelijke situaties. Er kan ook worden verhuurd of verkocht met een commerciële doelstelling. Panden kunnen strategisch worden aangekocht - vooral interessant voor monumentaal vastgoed - met als bijvangst het voorkomen van woningbouwtransformatie en het stoppen van gentrificatie.

Het vastleggen van een maximale vierkante meterprijs werkt alleen met een duidelijke doelgroep, want hoe voorkom je dat niet iedereen hier gebruik van maakt? Handig aan dit instrument is dat het zowel voor eigen als vreemd vastgoed ingezet kan worden. Ook is het een zuivere en transparante oplossing voor de gemeente intern omdat het zicht geeft op de kosten van een broedplaats. De max vierkante meterprijs zou dan mogelijk gemaakt moeten worden vanuit een aparte subsidiepot voor broedplaatsen.

### INVESTEREN IN MENSEN IN PLAATS VAN GEBOUWEN

Naast mogelijkheden om te investeren in gebouwen is het wenselijk om ook het belang van de mensen die de broedplaats mogelijk maken onderdeel te laten zijn van het broedplaatsenbeleid. Investeer in mensen, niet alleen in de stenen huls. Belangrijk hierbij is om goed te bepalen wie inkomensondersteuning krijgt en hoe dit eerlijk blijft in brede maatschappelijke context. Investeren in mensen kan op het gebied van tegemoetkoming in levensonderhoud, maar ook door mensen middelen te geven om zich op te kunnen leiden in de organisatorische kennis en kunde die nodig is voor het besturen van een broedplaats. Hiervoor is een (langere) ondersteuning van de inkomenspositie nodig, bijvoorbeeld vanuit participatiebanen. Om te kunnen investeren in de mensen achter de broedplaatsen zou je bestaande inkomens kunnen bijstellen (vanuit bijvoorbeeld de BBZ-regeling) zodat er voor iedereen een ondergrens aan het inkomen is.

### SELECTIE EN CRITERIA

Een selectiecommissie zou een middel kunnen zijn om af te bakenen voor welke doelgroep de verschillende instrumenten beschikbaar zijn. Hiervoor is een onafhankelijke kwaliteitscommissie nodig met een duidelijke opdracht. Deze commissie zou vierkante meters kunnen toewijzen op basis van harde criteria (inhoud/afgestudeerd, omzet). Ook zou je hierbij een scout of makelaar kunnen inzetten die gebouwen koppelt aan broedplaatsgebruikers.

Bij het selecteren van gebruikers(groepen) bestaat het probleem dat een gemeente niet kan selecteren op doelgroepen. Wel kunnen er afspraken gemaakt worden met een beheerorganisatie waarbij de beheerorganisatie stuurt op een bepaalde doelgroep/mix.

Bij het toewijzen van gebouwen en het afkaderen van doelgroepen bestaat het risico dat de gemeente een label plakt op de sector en daarmee het aanbod te veel afkadert. Om nieuwe gebouwen in gebruik te kunnen geven is het strategisch (mogelijk maken van) aankopen op basis van een businesscase nodig. Communitymanagers kunnen hierbij als linking pin optreden. Om aansluiting te vinden op wijkniveau bij sociale programma's is het uitbreiden van de opdracht aan gebiedsteams een middel. Deze kun je onderdeel van het gezamenlijk beleid maken zodat

broedplaatsen aansluiten bij gebiedsprogramma's, wijkmanagers en gebiedsmanagers en daarmee aansluiting vinden bij sociale (gemeentelijke) doelstellingen.

Wanneer je inzet op een bepaalde functiemix of themagebouw werkt dat alleen bij doorstroom met goede samenhang. Een vraagstuk is hoe je voorkomt dat vervolgens samenwerking stilvalt wanneer er een nieuwe huurder komt? Een maatschappelijke meerwaarde zou hier als randvoorwaarde gesteld kunnen worden. Het aanvullen van de functie van een broedplaats met wijkgericht of sociaal programma geeft een extra plus op leefbaarheid van een wijk, maar is niet randvoorwaardelijk voor het functioneren van de broedplaats.

### STARTSUBSIDIE

Een startsubsidie voor nieuw op te zetten broedplaatsen zou je snel kunnen regelen vanuit een verordening. Dit biedt een oplossing voor de gebruiker en creëert weinig werk voor de gemeente. De gebruikers zoeken dan zelf ruimte en de gemeente draagt eenmalig financieel bij. Doorstroom vormt hierbij geen probleem, want de subsidie is eenmalig.

Door als gemeente te investeren in verduurzaming kan de energielast lager worden voor de gebruiker. Dit werkt alleen niet bij tijdelijkheid of zonder zicht op de toekomst. Dat brengt ter discussie waar en hoe we broedplaatsen willen. Nieuwbouw wordt hiermee bijvoorbeeld rendabeler dan oude schoolgebouwen.

### BEHEER EN EIGENAARSCHAP

Het beheer van panden vraagt specifieke vastgoedkennis die vaak ontbreekt bij broedplaatsgebruikers. Je zou er een goede professionele beheerder als CareX tussen kunnen zetten en die eisen voor onderhoud/beheer meegeven.

De Makeltafel kan bemiddelen bij het vinden van geschikte panden. Binnen de gemeente kan het zicht op de markt verbeteren. Als een vragende partij budget of subsidie heeft, dan is koppeling aan de markt via contacten goed te leggen. Een voorwaarde voor subsidie is goede vindbaarheid van het subsidieloket.

Op dit moment zitten er ook partijen in een broedplaats die daar niet (meer) horen. Dit los je op wanneer je duidelijk afkadert wanneer en hoe lang een partij aanspraak kan maken op huisvesting.

Om panden beschikbaar te maken voor gebruik als broedplaats kan een vastgoedfonds tijdelijk eigenaar worden. Een gebruiker krijgt namelijk zelf geen financiering rond. Een tijdelijke eigenaar of beheerder kan de gebouwen kopen en onderhouden. Vanuit een alternatieve huurberekening kan de gemeente afwijken van de minimaal te vragen kostendekkende huur. Je zou een exploitatiesubsidie kunnen geven, of 10 jaar niet afschrijven op vastgoed. De vraag is of dit laatste juridisch mogelijk is omdat je hiervoor verschillende groepen zal moeten creëren.



## 3.2 AANBEVELINGEN VAN DERDEN

### Kunstenbond landelijk

Vanuit zijn functie bij Kunstenbond was Peter betrokken bij het onderzoeksrapport GEEN STAD ZONDER KUNST #2 uit 2020 waarbij de relatie tussen verschillende gemeenten en hun atelierbeleid uiteen worden gezet.

In de opmaat naar een Groningse broedplaatsenbeleid geeft hij mee de gebruikers centraal te stellen. vierkante meter faciliteren is geen doel op zich, het is om gebruikers te faciliteren. Goed afspraken vastleggen tussen overheid, pandeigenaar en huurders over verwachtingen op het gebied van onderhoud, betrokkenheid en overleg. Deze afspraken bijvoorbeeld in de huurcontracten vast te leggen.

De lokale situatie is doorslaggevend voor wat je kunt realiseren. Hangt sterk van het vastgoed af. Daarom is het van belang goed in kaart te brengen hoe de samenhang eruit ziet tussen cultuur gebruikers en -instellingen, en het pand bezit van overheden, woningcorporaties en private partijen en een georganiseerde dialoog te voeren over de stand van zaken. vanuit daar kan een mix van maatregelen worden opgetuigt.

Een punt daarbij is het duurzaam juridisch vormgeven van bezits- gebruiksconstructies, zoals het splitsen van het juridisch eigendom en economisch eigendom. Dit zal op pandniveau vastgelegd moeten worden, al is het voor een deel schaalbaar naar een vastgoedportefeuille.

#### **wel of niet een organisatie optuigen:**

Wanneer het onderhoud door de broedplaats gebruikers zelf wordt uitgevoerd scheelt dit kosten. Er vloeit geen geld weg naar een externe partij. Dat houdt de huurprijs laag zodat de juiste doelgroep wordt bediend.

Het beheer en onderhoud bij een centrale organisatie leggen is efficiënt maar deze organisatie heeft een continuïteits belang om zo veel mogelijk nieuwe panden te vinden, daarmee kunnen de belangen van huurders op de tweede plek komen.

#### **Kunstenbond Groningen**

Welke organisatievorm het Broedplaatsen/Atelierbeleid ook zal krijgen in de toekomst, wat Kunstenbond belangrijk vindt is dat de belangen van de beeldend kunstenaars geborgd zijn en dat zij ook inspraak in het proces zullen blijven hebben en onderdeel van het proces zijn. Hier zelf ook regie over kunnen voeren. Ook vinden wij het van belang dat in welke fase zich een kunstenaarsleven zich ook bevindt, er een betaalbaar atelier voor zijn of haar werkzaamheden beschikbaar is. De generaties hoeven elkaar niet in de weg te zitten en dit kan ook betekenen dat in tijden van crisis de onderlinge solidariteit groter zal zijn

#### **Werkgroep Permanente Broedplaats**

Wij zetten ons in voor een grote, diverse broedplaats, waar gevestigde, kapitaalkrachtige bedrijven, startende bedrijven met groeipotentie, creatieve makers en kleine ondernemers die een verrijking zijn voor de buurt en de stad en maatschappelijke organisaties en initiatieven allemaal een plek vinden en veel aan elkaar hebben. Het onderzoek van Roemte laat zien dat dergelijke broedplaatsen mogelijk zijn, zoals blijkt uit inventarisatie in andere grote steden in Nederland. Voorwaarde is dat de gemeente een bijdrage levert aan het mogelijk maken van zo'n broedplaats, door de voorwaarden te scheppen in de vorm van beleid gericht op broedplaatsen, vastgoed en het bedingen van een mix van bedrijven en initiatieven met grote en kleine budgetten. De beleidsinstrumenten die Roemte in beeld brengt bieden naar onze mening stevige handvatten om de gemeente in staat te stellen ons te ondersteunen bij het opzetten van de broedplaats die wij voor ogen hebben. Wij onderschrijven daarom het onderzoek en de aanbevelingen van Roemte en roepen de gemeente op de instrumenten te implementeren, zodat wij met ondersteuning van de gemeente een grote, diverse broedplaats kunnen opzetten.

#### **BOK Beroeps Organisatie Kunstenaars**

Een stichting, vereniging of welke organisatievorm dan ook - en in samenwerking met de stad en gemeente - met het ideële doel huisvesting, atelier- en broedplaatsruimtes te verwerven, exploiteren of onderhouden zou een oplossing kunnen zijn onder voorwaarde dat de kunstenaars een vorm van medezeggenschap, medebeslissingsrecht en waar wenselijk eigendom krijgen. Terwijl de financiering zodanig wordt gestructureerd dat de kunstenaars niet voor 'eeuwig'

opgescheept worden met een schuld die niet overzien is of een huur die onbetaalbaar wordt na verloop van tijd. De verworven huisvesting dient door de kunstenaar op eenvoudige wijze verhandelbaar of overdraagbaar te zijn naar een opvolgende kunstenaar onder dezelfde voorwaarden. Van tijdelijk naar permanent (of niet) en van permanent naar stoppen. De huisvesting van kunstenaars dient dezelfde flexibiliteit te hebben als de kunst zelf. Een stad met een kunstacademie, een universiteit, een conservatorium, een Forum is het aan zichzelf en aan haar bewoners verplicht om haar wetenschappers, filosofen en kunstenaars fatsoenlijk te huisvesten. Verder dient het gevaar onderkend te worden van het 'hip' maken van panden of buurten die langzaam maar zeker worden overgenomen door zich sociaal-creatief noemende puur commerciële instanties en bedrijven die de kunstenaars door de tijd heen verdrijven. Let op dat de term 'broedplaatsen' niet betekent dat er per definitie (beeldend) kunstenaars zitten. Het is evenwel voor de levensvatbaarheid en levendigheid noodzakelijk dat die groep creatieven goed vertegenwoordigd wordt.

#### **Academie Minerva**

Er is behoefte aan een tussenruimte: je bent net afgestudeerd, en wat dan? Je wilt een plek hebben waar je het kunt beleven, maar dat is moeilijk om te plannen. Een plek waar je mensen waar praktijk/werkervaring en scholing (en wellicht ook onderzoek/experiment) samenkomen, waar ze samen kunnen doorontwikkelen. Een netwerkplek, met cursussen. Je zou de betrokken makers een tegemoetkoming in hun levensonderhoud kunnen bieden die hun ontwikkelende praktijk ondersteuning biedt. Wellicht iets met vouchers?

Binnen de verdeling van het vastgoed zou je een deel beschikbaar kunnen stellen aan beginnende makers, een aantal vaste plekken bestemmen voor meer gevestigde makers en daarnaast een commercieel deel. Zo maak je vanuit een functiemix dingen mogelijk.

Academie Minerva als onderdeel van Hanzehogeschool Groningen is verplicht de rijksbijdrage te besteden aan het onderwijs van studenten, niet aan de fase erna.

Er is echter wel een belang bij het goed uitstromen van alumni. Er wordt na de academie, soms individueel en soms vanuit een groep, gezocht naar betaalbare ruimte. Vaak kom je dan bij CareX terecht. Helaas zijn dit tijdelijke plekken. Je moet als stad gewoon strategisch aankopen, anders ben je te laat. Je zit nu nog op een kantelpunt. Vanuit Academie Minerva kunnen en willen we graag deelnemen in een bestuur van een organisatie die de verbetering aanjaagt en daarnaast zijn we actief in het werkveld vanuit onderwijs en onderzoek.

#### **CareX**

Goede, mooie en functionerende 'broedplaatsen' ontwikkelen is broodnodig voor Groningen en is niet zo ingewikkeld als veelal wordt gedacht. Het CareX recept voor ontwikkelen en beheren van 'broedplaatsen' op tijdelijke, semipermanente en permanente basis is gebaseerd op vier pijlers en leveren het fundament hiervoor:

Organisatie:

Een ervaren, stevige en professionele beheerorganisatie met voldoende kennis op organisatorisch, technisch en financieel vlak is essentieel. Deze organisatie moet goed geworteld zijn binnen de creatieve sector.

Inhoud:

Zorg voor een goede invulling van een gebouw. Deze dient aan te sluiten bij de wensen van de

gebruikers/huurders. Immers zijn de gebruikers de mensen/partijen die zorgen voor een goede sociale cohesie, zowel binnen het pand als met de buurt eromheen: 'De puzzel moet goed gelegd worden'. Inbreng hierbij en zeggenschap hierover vanuit de doelgroep (de creatieve sector) is essentieel om een broedplaats van meet af aan goed op te bouwen. 'Bottom-Up' is the way to go.

#### Praktisch/Technisch:

Een broedplaats kan alleen goed functioneren als de praktische randvoorwaarden op orde zijn. Alle voorzieningen die men nodig heeft moeten er zijn en functioneren. Op de langere termijn moet er voldoende aandacht en geld zijn voor onderhoud, upgrading en verduurzaming. Een hands-on mentaliteit en voldoende praktische kennis bij de organisatie is cruciaal. Géén overbodige luxe en alleen dat leveren waar de gebruikers behoefte aan hebben.

#### Financieel:

Een broedplaats moet in principe financieel zelfvoorzienend zijn. Van tevoren een realistische meer jaren begroting maken, ruimtes betaalbaar houden zonder dat de financiële basis wankel wordt en zuinig doen waar het kan. Koersen op zelfwerkzaamheid, zelfredzaamheid en geen dingen doen waar niemand op zit te wachten.



# 4

## HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE EN ADVIES ROEMTE AANBEVELING ROEMTE

Vanuit de inventarisatie in 7 steden bij meer dan 20 broedplaatsen en beheersorganisaties en een verkenning van de Groningse doelgroepen heeft Roemte een aantal aanbevelingen geformuleerd voor het in te richten broedplaatsenbeleid.

### 1. Leg goed vast wat de doelen zijn en hoe je die wilt behalen.

Naar het voorbeeld van gemeente Utrecht kan Groningen een 'Werkplan Huisvesting Creatieve Sector' ontwikkelen. Dit plan zet in op behoud, groei en borging van stadsinbreiding van creatieve werkruimtes in Utrecht. Aan de hand van tien actiepunten worden de acties die nodig zijn om in de stad ruimte te behouden en extra ruimte te bieden voor de creatieve sector beschreven. De acties van gemeente Utrecht zijn:

1. Aansluiten integrale ruimtevraag;
2. Ruimte voor experiment;
3. Het stimuleren van doorstroming;
4. Maatschappelijk-creatieve bestemmingen in omgevingsvisies en bestemmingsplannen;
5. Ruimte voor creatieve sector meegeven in vastgoedtenders;
6. Tijdelijk gebruik van gemeentelijk en particulier leegstaand vastgoed;
7. Maatschappelijk-creatieve plintenstrategie;
8. Inzet financieringsmogelijkheden;
9. Experimenteren met een innovatief gebiedsfonds;
10. Onderzoek Omgevingswet .

Roemte adviseert om deze doelen meetbaar te maken vanuit indicatoren waarbij heldere verwachtingen worden geformuleerd over de verschillende beleidsinstrumenten.



*2. Beleg de uitvoering van de opdracht bij een partij en maak daar heldere afspraken mee over te behalen doelen.*

Dat kan een overheidsafdeling zijn zoals het Amsterdamse Bureau Broedplaatsen, of een pandbeheerder zoals De Plaatsmaker (Utrecht) of SKAR (Rotterdam) die de opdracht namens de gemeente uitvoert binnen meegegevens kaders. Let hierin wel op de beperkingen bij selectie: een overheid dient gelijk te behandelen. Een externe partij kan selecteren en daarbij eigen, of door de gemeente aangegeven, criteria hanteren. De aanbeveling van beheersorganisatie CareX geeft hierbij goede handvatten. Hierbij wordt onder andere gepleit voor een organisatie die goed geworteld is binnen de creatieve sector. Met voldoende inbreng en zeggenschap vanuit de doelgroep. Waarbij aangestuurd wordt op financieel zelfvoorzienende en zelfwerkzame broedplaatsen.

Roemte adviseert om niet binnen de overheid een orgaan op te richten voor de uitvoering van het broedplaatsenbeleid maar een preferred partnerschap aan te gaan met een Groningse beheersorganisatie met verstand van broedplaatsen. Dit kan ook een nieuw op te zetten samenwerking zijn tussen bestaande lokale partijen.

*3. Richt een (gebieds)fonds of coöperatie op die het eigenaarschap (tijdelijk) op zich neemt.*

Dit zorgt ervoor dat er vanaf dag één geïnvesteerd kan worden in verduurzaming en onderhoud van de gebouwen. Daarnaast blijven hierdoor huurkosten laag en kan sloop vermeden worden. Ook bied je broedplaatsgebruikers perspectief om door te ontwikkelen binnen de eigen broedplaats, of om door te groeien naar zelfstandige huisvesting. Vanuit een collectief fonds kan vermogen worden opgebouwd om panden uit de markt te halen en kan door verschillende eigenaren en belanghebbenden worden bijgedragen aan deze kosten. De gemeente kan zo een grotere hoeveelheid broedplaatsen faciliteren, zonder zelf eigenaar en/of exploitant te worden van deze gebouwen.

Zo ontstaat de mogelijkheid voor broedplaatsgebruikers om onder het tijdelijk eigenaarschap van een fonds of coöperatie hun eigen governance op te tuigen en zelfbesturend te worden. Op termijn zouden er vanuit huur-koopovereenkomsten of particulier opdrachtgeverschap panden uit het fonds verkocht kunnen worden aan de eindgebruiker. Deze verkrijgt dan de volle zeggenschap over het pand en haar gebruikers en is niet langer afhankelijk van overheidssteun of tijdelijk beschikbare ruimte. Dit dient wel op voorhand goed vastgelegd te worden om de nadelige effecten van de gentrificatie die goed functionerende broedplaatsen teweegbrengen te minimaliseren.

Roemte adviseert om een kapitaalkrchtig vastgoedfonds op te richten waar partners van verschillende grootte aan deel kunnen nemen. Zowel een overheid als een maatschappelijk fonds en een individuele investeerder kunnen hieraan deelnemen. Roemte ziet kansen in de afnemende rendementen op de woningmarkt en de aflopende interesse hierin te beleggen. Investeerders zijn hierdoor eerder geneigd voor (lokale) maatschappelijke impact te kiezen door in een ander type vastgoed als broedplaatsen te investeren.

*4. Houdt de selectiecriteria breed*

Koppel je selectiebeleid aan brede thema's die veel mogelijk maken en liever niet aan beperkende factoren als leeftijd, discipline of draagkracht. De grote winst van vrijplaatsen en broedplaatsen is de serendipiteit die kruisbestuiving en vernieuwing teweegbrengt. Dit creativiteit-stimulerende effect van botsende opvattingen en beroepsgroepen laat zich niet op voorhand voorspellen. Door (te) strak af te kaderen welk bedrijf wel en welk bedrijf niet aan een broedplaats mag deelnemen beperk je de mogelijkheid tot nieuwe aanwas. Bijvoorbeeld een buurtinitiatief met een sociale functie die voor cohesie in de wijk zorgt en ondernemers in verbinding brengt met nieuwe doelgroepen of met de omliggende buurt maar niet binnen het kader start-up of creatief bedrijf past. De inventarisatie leert dat juist de mix van (bedrijfs)leeftijd, bedrijfstak en kapitaalkracht goed functionerende broedplaatsen oplevert. Een grote partij pakt een deel van de algemene onderhoudskosten op zich, een kleine partij jaagt vanuit beginners enthousiasme het wijkprogramma aan. Een te strak selectiebeleid zorgt voor misgelopen kansen en vermindert de originaliteit of eigenheid van de broedplaats.

Roemte adviseert om te vertrouwen op het feit dat een broedplaats zelf voor een groot deel kan invullen wie zijn gebruikers zijn. Geef de pioniers van de broedplaats het mandaat over de verdere invulling. De verantwoordelijkheid voor eigen selectie zorgt ervoor dat het gevoel van eigenaarschap over het gebouw groeit. Dit zorgt voor een grotere betrokkenheid van de broedplaats gebruikers en vanuit deze betrokkenheid ontstaat een community. De gemeente kan kaders meegeven op gebouwniveau over verschillen in prijsniveau en daarmee sturen op een functiemix zodat er geen monocultuur ontstaat. Sommige broedplaatsen kunnen echter prima uit één type gebruiker bestaan. Zoals bijvoorbeeld gedeelde atelierpanden. Stel als gemeente geen eisen aan leeftijd of beroepsgroep. De overheid is niet de partij die de selectie aan de deur zou moeten doen.

*5. Focus niet op incidentele ondersteuning en/of -subsidie*

Hoewel het aanjagen van maatschappelijk initiatief en creatief ondernemerschap een belangrijke functie van de gemeente is, is het niet voldoende om alleen in de aanloop- en opzetfase betrokken te zijn bij de broedplaatsen. Juist voor het doorontwikkelen van de plekken én de individuele makers en bedrijven is ondersteuning nodig. Door eenmalig bij te dragen aan het opstarten van een broedplaats mis je de groep die uit wil stromen naar verzelfstandiging.

Ook bij structurele (huur)subsidie is er niet altijd oog voor het vervolg. Het houdt ondernemers onnodig klein en gewend aan een huurprijs die niet realistisch is buiten de door de overheid gesteunde situatie. Wanneer een duidelijk perspectief wordt geboden en de broedplaatsgebruiker als doelgroep als volwaardig wordt aangezien in de vastgoedmarkt kan deze zich voorbereiden om deel te nemen aan deze markt. Een op subsidie gestoeld systeem is kwetsbaar voor politieke schommelingen en kan de subsidiënt weerhouden van commercieel denken. Dit neemt niet weg dat subsidie nodig is voor het inrichten en verduurzamen van gebouwen die tot broedplaats gemaakt worden. Idealiter kan na deze startinvestering een gebouw vanuit de huurinkomsten in zijn eigen onderhoud voorzien. De inventarisatie geeft meerdere voorbeelden waarbij dit het geval is. Een startinvestering verdampt echter wanneer er geen langetermijnperspectief is.

Roemte adviseert om niet enkel startende broedplaatsen te ondersteunen maar om structureel geld beschikbaar te stellen voor het (door)ontwikkelen van broedplaatsen. Juist het doorontwikkelen naar een volgende fase zorgt voor duurzame broedplaatsen en goede aansluiting

bij de behoefte van de broedplaats gebruikers. Vanuit een breder investeringsbeleid met verschillende type budgetten moeten zowel tijdelijke als permanente broedplaatsen ondersteund worden.

## 6. Geef de regie uit handen

Durf in de uitvoerende fase de precieze resultaten van het beleid wat op zijn beloop te laten. De inventarisatie wijst duidelijk uit dat geen twee broedplaatsen hetzelfde zijn. De onderlinge verschillen en de wens om je eigen wiel uit te vinden past bij de innoverende en experimentele aard van de broedplaatsgebruiker. Beperk deze artistieke behoefte niet maar omarm de verrassing en eigenheid. Denk niet “dit past niet”, maar “dit past ook”. Stel voorwaarden aan het beleid die uitnodigend werken, die uitnodigen creatief met de regels om te gaan en niet beperkend en verlamdend werken. Als je als overheid naast de markt gaat staan is het niet nodig om overdadig selectief te werk te gaan. Sommige instrumenten mogen wellicht door iedereen gebruikt worden, ongeacht beroepsgroep en draagkracht. Bij bijvoorbeeld financiële middelen waarbij de eindgebruiker geselecteerd wordt, stel je een vast percentage overheidssteun vast versus steun vanuit de markt. Dit kan onnodige staatssteunprocedures voorkomen en geeft transparantie aan de voorkant en schept heldere verwachtingen.

Roemte adviseert om de bestedingsvrijheid van de beleidsinstrumenten hoog te houden. Waarbij aanvullend een lage verantwoordingslast bij de broedplaats initiatiefnemer wordt gelegd. Dit hoeft niet ten koste te gaan van meetbare en concrete resultaten. Het vraagt wel om een soepele controle van de bestede middelen met vertrouwen als uitgangspunt.

## 7. Werk samen

Het is niet de overheid of de markt. Een broedplaatsgebouw hoeft niet of ingezet voor gebiedsontwikkeling of verkocht te worden. De inventarisatie geeft voorbeelden van broedplaatsen die door gemeente en bedrijven samen zijn opgezet waarbij unieke financieringsmixen zijn opgetuigd. Hoewel het bewerkelijk is om op pandniveau een netwerk van partners op te tuigen, zorgt het wel voor breder draagvlak, langduriger perspectief en grotere betrokkenheid vanuit diverse industrieën. De potentie zit dan in herhaling van een werkend recept. Door vanuit een coöperatie te werken kunnen belangen vertegenwoordigd worden en samen opgetrokken worden bij de investering en het vinden van geschikte exploitanten. Waarbij het van grote noodzaak is dat de belangen van de eindgebruikers niet uit het zicht verdwijnen.

Roemte adviseert om waar mogelijk voor de financieringsmix per broedplaats een coöperatie op te richten waarbij per gebouw bepaald kan worden of de gemeente deel gaat nemen aan de coöperatie van eigenaren. Het wel of niet deelnemen aan de coöperatie van eigenaren door de gemeente moet geen voorwaarde zijn om de broedplaats te ondersteunen vanuit het instrumentarium.

## 8. Doelgroep afbakening

Om te bepalen wie in aanmerking komt voor ondersteuning is doelgroepomschrijving en selectie nodig. Door de verschillende doelgroepen goed te omschrijven en daarnaast een selectiesysteem te hanteren kan transparant en helder worden afgebakend voor wie het broedplaatsenbeleid er is.

Voorbeelden van selectie zijn: beoordeling naar criteria (naar voorbeeld van kunstraat Groningen), wachtlijst (naar voorbeeld HVK en CareX) en loting (naar voorbeeld Lucht 2.0). In de gemeenten waar is geïnventariseerd werd veelal met beoordeling naar criteria en/of wachtlijsten gewerkt. Voor het goed formuleren van doelgroepomschrijving kan worden gekeken naar voorbeelden bij andere gemeenten. De doelgroepen die in het rapport worden aangehouden zijn: creatief bedrijf, sociaal bedrijf, broedplaats organisatie, kunstenaars- en ateliersorganisatie. Waarbij een creatief bedrijf zowel een ambachtelijk als een innoverend karakter kan hebben en zich zowel in het culturele als het economische domein kan begeven. Een tech start-up kan een creatief bedrijf zijn. Sociaal bedrijf omhelst ook onder andere zorg, sport & spel en voeding. Een kunstenaar kan zowel creërend als uitvoerend zijn binnen de domeinen scheppende kunsten en podiumkunsten. Met een broedplaatsorganisatie wordt een reeds bestaande of nieuw gevormde (zelfsturende en/of zelf beherende) gebruikersgroep bedoeld.

Naast de onderscheiding van doelgroepen kan ook worden geselecteerd op ontwikkelingsniveau, draagkracht of bedrijfstak. Zo kan er een aparte regeling worden ingericht voor recent afgestudeerden en/of startende bedrijven. Een regeling die aanvulling in levensonderhoud naar draagkracht (naar voorbeeld BBZ). Of een regeling voor specifieke bedrijfstakken (naar voorbeeld de Wasserij, ketenbroedplaats textiel).

Roemte adviseert om de verschillende gebruikers doelgroepen duidelijk te definiëren en per groep te bepalen welk type ondersteuning nodig is om te kunnen bepalen tegen welk tarief kan worden gehurd. Waarbij nogmaals wordt benadrukt dat de selectie van individuele gebruikers bij de broedplaats zelf moet liggen.

## 9. Houd contact met de broedplaatsgebruiker

De laatste aanbeveling is misschien wel de belangrijkste; vergeet vooral niet voor wie het beleid bedoeld is. Niet voor gebiedsontwikkelaars, niet voor de commerciële partij die een inspirerende locatie zoekt en ook niet om gemeentelijke doelstelling te behalen. Het gaat om de juiste aansluiting bij de wensen van de broedplaatsgebruiker. Een broedplaats oprichten en besturen is maatwerk en dat vraagt om aandacht, geduld en begrip. Waar geëxperimenteerd wordt zal ook mislukken, de resultaten kunnen rommelig en teleurstellend zijn. Dat betekent niet dat het experiment geen doel heeft gediend. Elke broedplaats gebruiker heeft een andere behoefte en deze verandert ook nog eens gedurende diens ontwikkeling. Daarin zit precies die daadkracht en groeidrift die broedplaatsen tot inspirerende plekken maakt. Door regelmatig het gesprek te organiseren met broedplaats initiatiefnemers en voor broedplaatsgebruikers onderling houd je contact met de doelgroep waarvoor beleid is ontworpen en kan bijgestuurd worden waar het wringt. Een flexibel en meersporig beleid past daarbij het best. Roemte heeft in dit rapport inzichtelijk willen maken hoe dit eruit kan zien vanuit een keten van instrumenten en de doelgroepen die hier behoefte aan hebben. Waarbij de gemeente een mix van diverse instrumenten voor handen heeft om gericht te sturen op de ontwikkeling van broedplaatsen.

Roemte adviseert om de bestaande denktank broedplaatsen, op initiatief van de kunstenbonden, uit te breiden met nieuwe aanwas en te faciliteren zodat dit overleg een structureel karakter krijgt.

# COLOFON

## Onderzoek:

Karina Bakx - projectleider Roemte  
Wilbert van de Kamp - projectleider Roemte  
Jorne Visser - projectleider Roemte  
Jorrit Albers - projectleider Bureau buitendienst Groningen  
Alban Karsten - kunstenaar en broedplaatsgebruiker Amsterdam

## Redactie:

Durk de Vries - junior projectleider Roemte

## Ontwerp:

Joblin Agteresch - illustrator en ontwerper Real Friends  
Robert Minnaard en Paul van der Werf - studio voor grafisch ontwerp  
Shoot media

## GEÏNTERVIEWDEN PER STAD:

### Amsterdam

Martijn Braamhaar en Naima Bouchtaoui - Bureau Broedplaatsen  
Michiel van Jaarsveld - Het Veem  
Dajo Bodisco - ISO  
Marnix Putman Cramer - WOW  
Ben Minnema - Heesterveld Creative Community  
Bas van de Geyn - Urban Resort

### Den Haag

Bob Matulessy - Senior Beleidsadviseur Cultuur  
Marjolein van Alfen - Broedplaatsmakelaar  
Sanne Vermaas - Maakhaven  
Joost Nieuwenburg - De Besturing

### Eindhoven

Mats Horbach - voorzitter Vereniging Sectie-C  
Anne Ligtenberg - voorzitter Stichting Sectie-C  
Esther Jongmsma - oprichter en oud-voorzitter Sectie-C

### Groningen

Menno Conner - Hanze Hogeschool - Academie Minerva  
Karlijn Benthem - Jonge Harten / Kunstwerf  
Paul Grimmus - De Suikerbiedt  
Sherlock Telgt - MAGMA  
Jos Meijers - Het WERK  
Joniek Hooghoudt - Hooghhouse  
Azing Wierda en Kevin Groothuizen - CareX B.V.  
Dick Janssen - EST B.V.  
Hugo Braams - Moshpit of Creation  
Wilma Vissers - Kunstenbond  
Tom Hageman - BBK  
Annemiek Vos - BOK  
Henk Hofstra - voorzitter BOK  
Koen Atema - projectleider RockIT  
Peter Loef, Claartje van der Linden, Sherlock Telgt - Werkgroep  
Permanente Broedplaats

### Leeuwarden

Gerike Ritsema - Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling Gemeente Leeuwarden  
Lisa van Hijum - Senior beleidsadviseur sociaal domein met als aandachtsgebied cultuur Gemeente Leeuwarden  
Koen Bartijn, directeur VHDG en huurder Haniahof

### Rotterdam

Jan Kees de Zeeuw - Beleidsadviseur Cultuur bij Gemeente Rotterdam  
Bas van den Berg - Placebased / Keilewerf  
Ruben van der Giessen - Schieblock / VPS  
Olof van de Wal - SKAR  
Moosje M Goosen - Het Wilde Weten  
Dianne Beukema - De Wasserij

### Utrecht

Rick Everts - Senior beleidsadviseur culturele zaken Gemeente Leeuwarden  
Arna Notten - Directeur De Plaatsmaker

### Landelijk onderzoek

Peter van den Bunder - coordinator Geen Stad Zonder Kunst #2 (Platform BK en de Kunstenbond, 2020)  
Bart de Zwart - projectleider Bloeiende Broedplaatsen (SIA-RAAK, 2020-2022)  
Marcel Musch - onderzoeker TU Eindhoven

### Deelnemers aan werksessies met gemeente Groningen:

Ferdi Hendriks - Accountmanager zakelijke dienstverlening Economische Zaken  
Jaap Haks - Ontwikkelmanager Gebiedsontwikkeling en Grondzaken  
Tommy Voortman - Beleidsadviseur Cultuur & Maatschappelijk Vastgoed  
Marc Floor - Strateeg Directie Maatschappelijke Ontwikkeling  
Sander Akkerman - Programmaleider Ruimtelijke Economie  
Jesse van der Laan - Beleidsadviseur Ruimtelijke Economie & Stadsontwikkeling  
Lotje Paauwe - Projectmanager Stadsontwikkeling, RO & U  
Aline Otten - Beleidsmedewerker werk en wonen & Ruimtelijke Economie  
Yanna Gjaltema - Stagiaire Cultuur  
Nicolet van Schoonhoven - projectmanager scandinavische havens en stadshavens  
Harold Boersma - Portefeuillemanager onderwijshuisvesting Vastgoedbedrijf  
Erik Hamhuis - Projectleider Biotoop  
Peter Langeland - Vastgoedontwikkelaar  
Petra Vos - Senior jurist privaatrecht  
Erwin Lucas - Vastgoed en Ruimtelijke ordening  
Jan Mike Wester - Manager grondbedrijf  
Marije van der Heide - Beleidsadviseur Cultuur  
Annet Hoekstra - Programmaleider Sport, Cultuur & Maatschappelijk Vastgoed, directie Maatschappelijke Ontwikkeling