



DE PLAATS MAKER

Activiteitenverslag 2025



Inhoud

01	Voorwoord	03
02	Verhuur en beheer	06
03	Uitbreiden, vervangen en (her)ontwikkelen	13
04	Aanjagen en agenderen	20
05	Samenwerken en verbinden	22
06	Professionalisering en organisatieontwikkeling	26
07	Financiën	33
08	Vooruitblik 2025	35



01

Voorwoord

Ook in 2025 was het onmiskenbaar: DePlaatsmaker heeft een unieke positie in cultureel Utrecht en is onmisbaar als aanbieder van betaalbare ruimte van kunst en cultuur in onze stad. Na een roerig 2024 waarin onze positie tussen vastgoed, gemeente en makers/creatieven op scherp stond en we op flinke drempels stuiten bij onze inspanningen om meer ruimte voor creatieven en culturele organisaties te realiseren, gaat 2025 de boeken in als een meer stabiele periode.

We bouwden verder aan een sterke organisatie en ondanks het vertrek van enkele vaste medewerkers, stonden we als team sterker dan ooit. We startten met een Ontwikkelteam waarin DPM-collega's vanuit diverse disciplines samenwerken, zodat we meer daad- en slagkracht kunnen tonen bij tenders en projecten.

Pijnlijk was het verlies van zo'n 1.750 m² aan ruimte door het wegvallen van de locaties Achter de Dom, Ravellaan en Tweede Daalsedijk. Onze nieuwe locatie De Zonnebaan zorgde voor positieve vibes. Sinds de zomer van 2025 stroomt het hier vol met een zeer diverse groep enthousiaste huurders. De Zonnebaan ontwikkelt zich daarmee tot een levendige broedplaats met ruimte ontmoeting en communityvorming.

Met veel plezier denk ik terug aan de onthulling van het kleurrijke rgevelkunstwerk van Emmy Beenken voor broedplaats Arkansasdreef in september. Het zou geweldig zijn om in de toekomst vaker 'onze' kunstenaars te kunnen uitnodigen voor dergelijke opdrachten.

Voor de Utrechtse muzieksector was 2025 een goed jaar. Samen met TivoliVredenburg gaven we een nieuwe impuls aan het Muziekhuis Utrecht. Met een nieuwe koers en verbeteringen aan het gebouw worden stevige stappen gezet om van het Muziekhuis een bruisende plek te maken die uiteindelijk door de muziekcommunity zelf gedragen wordt. Ook het Muziekhuis Lombok aan de Makassarstraat is mede dankzij ondersteuning van de gemeente verder geprofessionaliseerd.

Er kwam in 2025 gelukkig ook weer wat beweging in het project Berlijnplein, met de afronding van een langdurig Voorloping Ontwerp-proces (VO3) en de aanstelling van de nieuwe projectmanager vanuit DePlaatsmaker. Het project kent grote uitdagingen en de maatschappelijke context waarin het wordt gerealiseerd is niet gemakkelijk. Ik heb er vertrouwen in dat DePlaatsmaker in de constructieve samenwerking en open gesprekken met gemeente en consortium stappen kan blijven zetten; ondanks de vele haken en ogen is het Berlijnplein dat waard.



Voor mij was 2025 het laatste volledige jaar dat ik als directeur-bestuurder deze mooie en belangrijke organisatie mocht leiden. Ik ben blij en trots dat het een goed jaar was, met prima cijfers en een betrokken team dat met nieuw elan vooruit kan. Ik geef het stokje over aan mijn opvolger Elise Althoff in het volste vertrouwen dat zij met het team de komende jaren onze missie - ruimte geven aan creatief Utrecht - voortzet!

Arna Notten

(aftredend) directeur-bestuurder





02

Verhuur en beheer

Ingebruikname webloket voor service, beheer en onderhoud

In mei 2025 introduceerde DePlaatsmaker het webloket voor service, beheer en onderhoud. Via dit digitale loket kunnen huurders eenvoudig meldingen doen van technische storingen, vragen stellen over schoonmaak en afvalverwerking, en extra toegangspasjes of sleutels aanvragen en betalen. Hiermee is één centraal online punt ontstaan voor alle servicegerichte processen.

De invoering van het webloket sluit aan bij de koers die DePlaatsmaker in eerdere jaren heeft ingezet, waarin efficiënter werken noodzakelijk is om met een compact team een groeiend aantal locaties te blijven bedienen. Het webloket draagt bij aan snellere afhandeling van meldingen en betere communicatie met huurders. Zo worden urgente technische problemen direct opgepakt en ontvangen gebruikers binnen korte tijd terugkoppeling over de voortgang. Gedurende het jaar wisten huurders het webloket steeds beter te vinden; inmiddels komt 80% van alle onderhoudsmeldingen binnen op het webloket, in plaats van telefonisch.

Overstap naar nieuw softwaresysteem

In 2025 heeft DePlaatsmaker toegewerkt naar de implementatie van een nieuw vastgoedbeheersysteem: Omniboxx. Na een zorgvuldig selectieproces is in het najaar van 2025 gekozen voor dit softwarepakket vanwege de flexibiliteit, betrouwbaarheid en het gebruiksgemak. Bijkomend voordeel is dat het een Nederlandse organisatie betreft, waardoor gegevens lokaal worden opgeslagen. Rond de jaarwisseling is gestart met de datamigratie.

Het nieuwe systeem maakt het mogelijk om het verhuurproces overzichtelijker en gebruiksvriendelijker te organiseren, zowel voor het team van DePlaatsmaker als voor onze huurders. Via een persoonlijk huurdersportaal krijgen gebruikers straks eenvoudig toegang tot hun gegevens, facturen en contracten en kunnen ze online meldingen doen.



FACTS

50



Locaties voor kunst & cultuur in en rond Utrecht



35

Van alle creatieve ruimte in Utrecht wordt beheerd en verhuurd door DePlaatsmaker

16



Panden in eigendom van de stichting



9

Publiektoegankelijke panden in beheer voor culturele instellingen

500+



Huurders



FIGURES

46



Locaties voor kunst & cultuur in en rond Utrecht



36.881

Verhuurd oppervlak creatieve ruimte

16



Panden in eigendom van de stichting



9

Publiektoegankelijke panden in beheer voor culturele instellingen

550



Huurders en 200 geregistreeerde medegebruikers

FACTS

110



Bezichtigingen voor potentiële huurders georganiseerd



185

Nieuwe inschrijvingen van ruimtezoekende creatieven en kunstenaars

92



Nieuwe huurovereenkomsten afgesloten



123

Opleveringen verricht na vertrek van huurders (waarvan **58** bij de Vlampijpateliers)

57



Onderhoudsmeldingen gemiddeld per maand waarop gehandeld is



FIGURES

100



Bezichtigingen voor potentiële huurders georganiseerd



162

Nieuwe inschrijvingen van ruimtezoekende creatieven en kunstenaars

120



Nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan **41** bij De Zonnebaan



98

Opleveringen verricht na vertrek van huurders, waarvan **55** bij Achter de Dom, Tweede Daalsedijk **8** en Ravellaan

43



Onderhoudsmeldingen gemiddeld per maand waarop gehandeld is

FACTS & FIGURES



653.533

Elektra verbruikt verdeeld
over alle locaties van
DePlaatsmaker

8.208



Drinkwater verbruikt

126.434



Gas verbruikt



845 GJ

Stadsverwarming
verbruikt



2.1 Ontwikkelingen op de locaties

Pauwstraat 13A

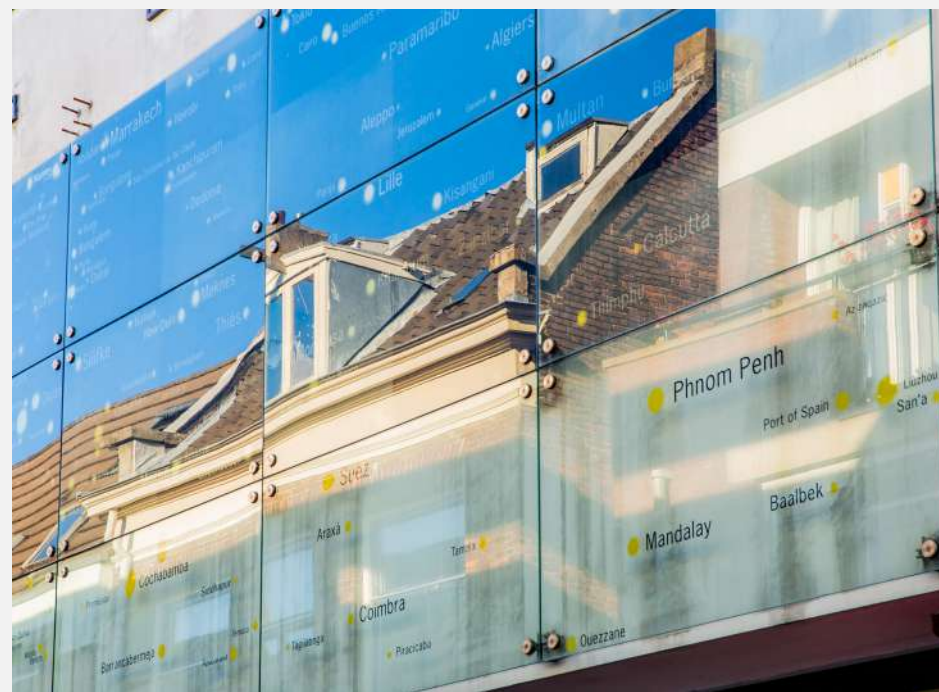
Nadat in juni 2024 bekend werd dat BAK geen subsidie meer zou krijgen van de gemeente of OC&W, was er lange tijd onzekerheid over het behoud van deze locatie. De culturele stichting heeft in 2025 echter een mooie doorstart gemaakt naar een community-based programma en haar organisatie getransformeerd. Met behulp van buffers, fondsen en verhuur kan de locatie behouden blijven en de huurverplichting aan DePlaatsmaker worden voldaan.

Achter de Dom

Deze tijdelijke locatie die DePlaatsmaker sinds 2022 in bruikleen had van de Universiteit Utrecht (UU) is per 1 april 2025 opgezegd door de UU. De 9 huurders die er een werkplek hadden konden wij grotendeels ruimtes elders hebben bieden. Met deze opzegging ging 350 m² verloren.

Tweede Daalsedijk 8W en 8Z

Per 1 juni 2025 liep het contract van de tijdelijke locaties op de Tweede Daalsedijk af, in totaal 1.000 m². DePlaatsmaker had twee panden aangehuurd van de NS om hier voornamelijk oud-Vlampijphuurders te herhuisvesten. Echter, de grotere ruimtes van 100 m² verhuurden niet en hierover moet wel huur worden betaald aan de NS. DePlaatsmaker heeft besloten dit contract niet te verlengen, maar alle 30 huurders nieuwe ruimte in de Zonnebaan aan te bieden. Hier is door veel huurders gebruik van gemaakt.



Ravellaan 96

Dit pand is door de eigenaar Socius opgezegd per 1 oktober 2025, DePlaatsmaker verhuurde 404 m² aan 17 huurders. Er is nog een poging gedaan om het pand te behouden toen duidelijk werd dat Socius wel verder ging met deze locatie. Helaas hebben we ook van deze locatie afscheid moeten nemen en de huurders zoveel mogelijk alternatieven geboden op andere locaties.

Tabakschuur Amerongen

Voor deze bijzondere erfgoed locatie in Amerongen van eigenaar Utrechts Landschap heeft DePlaatsmaker de afgelopen jaren een huurder geworven. In 2025 is een huurder in beeld gekomen met interesse om deze locatie te transformeren tot een artistieke werkplaats voor Lokaal Traditioneel Ecologische Kennis (Lo-TEK) op de Utrechtse Heuvelrug. De vergunningsaanvraag is eind 2025 door Utrechts Landschap ingetrokken omdat de natuurtoets (NNN-onderzoek) verouderd bleek. Deze zal nu opnieuw worden uitgevoerd, waarna de vergunningsaanvraag ingediend kan worden. Tot die tijd ligt het project stil.



Arkansasdreef

Op deze locatie staan meerdere grote ruimtes al geringe tijd leeg. Er is in de zomer van 2025 geïnvesteerd in een vloerbedekking in de ene ruimte en een andere ruimte is gesplitst door een muur te plaatsen. In 2025 troffen we voorbereidingen voor een actief matchmakingproject dat in 2026 heeft plaatsgevonden. Er is inmiddels wel meer interesse maar de ruimtes zijn nog niet verhuurd.



Berlijnplein

In 2025 konden we na een periode waarin het project Berlijnplein vrijwel stillag een nieuwe impuls geven aan deze bijzondere locatie. Duidelijk is inmiddels dat we met elkaar een lange adem moeten hebben om de plannen te realiseren. Na het vertrek van de projectmanager Berlijnplein bij DePlaatsmaker werd een nieuwe projectmanager aangetrokken (op zzp-basis).

Het proces van het Voorlopig Ontwerp (VO) nam mede door de vorm van co-creatie veel tijd in beslag. We oriënteerden ons op een passend beheermodel en keken daarvoor onder meer naar soortgelijke projecten in Amsterdam. Na het vertrek van hoofdhuurder Kanaal30 heeft DePlaatsmaker een rol gespeeld bij de selectie van een nieuwe partner, die in 2025 werd gevonden in LOU. Verder werd er een traject opgestart met Heko (Hedendaagse Kunstoverleg) en CZ om een nieuwe (grotere) huurder te vinden voor de presentatieruimte in de nieuwbouw.

03

Uitbreiden, vervangen en (her)ontwikkelen

Verbouwing en promotie broedplaats De Zonnebaan

In 2025 heeft DePlaatsmaker belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van creatieve broedplaats De Zonnebaan. Deze locatie is in het verslagjaar gefaseerd verbouwd, in gebruik genomen en actief onder de aandacht gebracht bij onze doelgroep. Met gerichte promotie, waaronder het organiseren van kijkdagen en een speciale projectpagina, is gewerkt aan de werving van een diverse en passende gebruikersgroep.

Vanaf maart 2025 is gestart met de verbouwing van meerdere verdiepingen. De werkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd, zodat ruimtes zo snel mogelijk beschikbaar konden worden

gesteld. Per 1 juli namen de eerste huurders hun intrek op de eerste gerenoveerde verdieping, gevolgd door de ingebruikname van aanvullende etages in augustus en september. In totaal zijn hiermee veertig werkruimtes toegevoegd voor kunstenaars en creatieve makers, naast de negen ruimtes die al eerder in gebruik waren genomen. Eén verdieping is nog niet aangepakt, in afwachting van bouwkundige voorbereidingen door de eigenaar. Deze verbouwing zal in 2026 plaatsvinden.





Sinds de zomer van 2025 stroomt het vol met een flinke groep enthousiaste huurders die onder andere bestaat uit fotografen, tekenaars, kunstschilders, mode-ontwerpers, schrijvers, keramisten, grafici, tattoo-artisten en bijvoorbeeld een videograaf. De Zonnebaan ontwikkelt zich daarmee tot een levendige broedplaats met ruimte voor uiteenlopende disciplines.

Ook wordt er stukje bij beetje samen met betrokkenen gewerkt aan een uitstraling die past bij een creatieve broedplaats. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van een eigen huisstijl en socialmedia-account. Naast fysieke werkruimte is er aandacht voor ontmoeting en communityvorming. Op de eerste etage

van het gebouw is een ruimte beschikbaar voor gezamenlijke activiteiten, daarnaast worden huurders uitgenodigd mee te denken over programmering en gezamenlijke initiatieven.

Nieuwe start voor Muziekhuis Utrecht

In 2025 is een nieuwe fase gestart voor het Muziekhuis Utrecht aan de Loevenhoutsedijk in Overvecht, dat sinds 2010 in eigendom is van DePlaatsmaker. Na jaren van beheer door Stichting Muziekhuis Utrecht is in goed overleg gekozen voor een nieuwe koers. In samenwerking met TivoliVredenburg is gekozen voor een herpositionering van de locatie, met als doel het Muziekhuis weer nauwer te verbinden met de Utrechtse muzieksector.

Per 1 februari 2025 heeft TivoliVredenburg het huurcontract getekend en het beheer overgenomen. Met ondersteuning van een gemeentelijke subsidie worden noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw uitgevoerd, waaronder verbeteringen aan het binnenklimaat.

Met deze samenwerking wordt gebouwd aan een duurzame plek die uiteindelijk door de muziekcommunity zelf gedragen wordt. Het Muziekhuis wordt een open muziekbroedplaats waar ruimte is voor componisten, ensembles, jazzbands en opkomend talent. Hiermee vervult het een belangrijke rol in de muzikale keten van de stad: van experiment en repetitie tot try-outs en nieuwe samenwerkingen. Deze ontwikkelruimte is essentieel om musici voor Utrecht te behouden.



Verbouwing en nieuwe huurder Muziekhuis Lombok

In 2025 heeft Muziekhuis Lombok zich verder ontwikkeld als een wijkgerichte culturele plek binnen het portfolio van DePlaatsmaker. Deze locatie aan de Makassarstraat, een voormalige gymzaal die in 2001 door DePlaatsmaker werd aangekocht en getransformeerd tot muziekhuis, biedt al jarenlang ruimte aan repetities, cursussen en uiteenlopende culturele activiteiten.

Na de transitiefase in 2024 is met Het Wilde Westen een vaste hoofdhuurder gevonden die het gebouw programmeert en beheert. In nauwe afstemming is gewerkt aan een toekomstbestendige inrichting van de locatie. Daarbij zijn onder meer nieuwe muziekstudio's gerealiseerd, waarmee de gebruiksmogelijkheden zijn uitgebreid en de plek beter geschikt is gemaakt voor repetitie, productie en talentontwikkeling. Deze aanpassingen zijn mede mogelijk gemaakt door ondersteuning vanuit de gemeente Utrecht.

Verduurzaming Fort Blauwkapel en Cultuurhuis Stefanus

Met ondersteuning van het Ontzorgingsprogramma voor Maatschappelijk Vastgoed (OMV) van Provincie Utrecht zette DePlaatsmaker in 2025 belangrijke stappen in de verduurzaming van twee locaties: de monumentale theaterbarak op Fort Blauwkapel en Cultuurhuis Stefanus in Overvecht. Beide (zeer verschillende) projecten laten zien hoe erfgoed, cultuur en duurzaamheid hand in hand kunnen gaan.

Bij Fort Blauwkapel ligt de focus op concrete energiemaatregelen zoals isolatie, het dichten van kieren en het plaatsen van zonnepanelen. De uitvoering wordt gepland voor 2026.

In 2025 is ook het plein vergroend met ondersteuning van het Ondernemersfonds Utrecht. Tegelijkertijd wordt ook gekeken naar duurzamer gebruik en beheer van de gebouwen, bijvoorbeeld via circulaire inkoop en afvalscheiding. DePlaatsmaker laat hiermee zien dat verduurzaming niet alleen technisch, maar ook organisatorisch en gedragsmatig is.

Bij Cultuurhuis Stefanus wordt onderzocht hoe verduurzaming gecombineerd kan worden met stedelijke opgaven, zoals het toevoegen van woningen door middel van optoppen. Hiermee verbindt DePlaatsmaker haar maatschappelijke rol aan actuele vraagstukken rond ruimtegebruik en betaalbaarheid.



Tender Lunetten I en II

Eind 2025 heeft DPM zich ingeschreven voor de tender Lunetten I en II. Westelden een visiedocument op samen met de Lunettenparkmakers. Door een vormfout werd dit een teleurstellend traject en werd ons plan voor Lunette II niet geselecteerd voor de volgende ronde. De Lunettenparkmakers hebben zich daarna aangesloten bij een ander consortium. Voor Lunette I mochten we door naar Gunningsfase die in 2026 succesvol is afgerond.

Tenderprocedure nieuwe hoofdhuurder Vlampijpateliers

In 2025 heeft DePlaatsmaker deelgenomen aan de tenderprocedure voor de Vlampijpateliers in het Werkspoorkwartier. De gemeente Utrecht schreef een openbare selectie uit voor een nieuwe hoofdhuurder van het pand, dat na jarenlange verhuur en een aanstaande grootschalige renovatie weer beschikbaar komt als culturele broedplaats. Inmiddels is bekend dat de gemeente het plan van DePlaatsmaker geselecteerd heeft als beste plan voor beheer en invulling van de Vlampijpateliers.



DePlaatsmaker wil de Vlampiepateliers na renovatie opnieuw invullen als een betaalbare en levendige culturele broedplaats, met de nadruk op autonome beeldend kunstenaars. Tachtig procent van de werkruimtes wordt bestemd voor kunstenaars, waar de voormalige gebruikers met voorrang voor worden uitgenodigd. Ook worden er drie startersateliers gerealiseerd met een lagere huurprijs en vier werkplaatsen met een gemeenschappelijk karakter. Voor deze werkplaatsen zoeken we passende huurders die workshops organiseren en hun medehuurders technisch kunnen ondersteunen.

Daarnaast is er ruimte voor een selecte groep creatieve ondernemers die bijdraagt aan de financiële draagkracht en dynamiek in het pand. Daarbij kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld een ecooloog of een bakker, wanneer dat op een mooie manier bijdraagt aan het geheel. Door gedifferentieerde huurprijzen blijven de ateliers toegankelijk voor makers in verschillende fases van hun praktijk.

Centraal in het plan staat het bouwen aan een sterke community. We stimuleren ontmoeting, samenwerking en kennisdeling via gezamenlijke ruimtes en een actieve huurdersvereniging of -stichting.

De Vlampiep krijgt ook een tentoonstellingsruimte. Het K.F. Hein Fonds heeft de intentie uitgesproken hier te willen programmeren, naast ruimte voor initiatieven vanuit de community zelf. De buitenruimte wordt natuur-inclusief en gezamenlijk ingevuld voor de beleving van kunst.

Nieuwbouwproject Amersfoort

DePlaatsmaker was als initiatiefnemer betrokken bij een nieuwbouwproject op de Wagenwerkplaats in Amersfoort, dat voortkomt uit de relatie met de eigenaar NS en de gemeente Amersfoort. In 2024 onderzochten we hoe een aantal culturele partijen kunnen blijven in het gebied de Wagenwerkplaats, in samenwerking met een ontwikkelaar en kinderopvangorganisatie. DePlaatsmaker was als adviseur betrokken en heeft begin 2025 overgedragen aan een andere partij.



04

Aanjagen en agenderen

Audiotour Lage Weide 'Van Hoeve naar Haven'

In mei werkte Arna mee aan een informatieve audiotour die de luisteraar meeneemt op expeditie door 'de machinekamer van Utrecht'. Een van de locaties van de tour is De Zonnebaan; Arna geeft hierover in de audiotour uitleg.



Meters met impact

In juni gaf Arna samen met experts in creatief vastgoed Rinske Brand, Mare van Alfen, en Astrid Peters op de Provada een presentatie over de meerwaarde van creatieve ruimte bij de ontwikkeling van vastgoed. Uit deze geslaagde samenwerking kwam een WhatsApp-groep voort: **Meters met Impact**.



Deze appgroep bedoeld voor mensen die zich inzetten voor de realisatie van cultureel maatschappelijke m² in vastgoedontwikkeling. Inmiddels nemen tientallen vastgoedeigenaren en andere branchegenoten deel aan deze appgroep en worden er ervaringen, kennis, tools en netwerkmogelijkheden gedeeld.

Broedplaatsennetwerk

Tijdens het bezoek van wethouders aan de broedplaats Radon in december spraken we over de noodzaak van een nieuw Broedplaatsen-convenant. DePlaatsmaker leverde input voor het vernieuwde convenant waarin staat hoe de komende jaren door gemeente en Broedplaatsennetwerk wordt samengewerkt een het behoud, de versterking en uitbeiding van betaalbare werkruimte voor makers. Het nieuwe convenant is op 17 maart 2026 ondertekend door wethouders Cultuur, Vastgoed en Ruimte.

Verder brachten we kennis in bij diverse marktconsultaties (zoals Atleeplantsoen en Tussen de rails). DePlaatsmaker droeg ook met kennis en ervaringen bij aan het vernieuwde uitvoeringsprogramma Culturele huisvesting van de gemeente Utrecht.



Realisatie muurschildering voor broedplaats Arkansadreef

In 2025 werd een nieuw gevelkunstwerk onthuld dat kunstenaar Emmy Beenken ontwierp voor onze creatieve broedplaats op de Arkansadreef in Overvecht. Met de kleurrijke muurschildering heeft het gebouw een dynamische, speelse uitstraling gekregen die past bij een creatief verzamelpand en haar huurders. De kunstopdracht is een initiatief van de eigenaar van het gebouw, DePlaatsmaker en Ondernemersloket Nieuw Overvecht.

Na een oproep onder alle huurders van DePlaatsmaker, heeft een jury vier schetsvoorstellen geselecteerd die door de inzenders uitgewerkt zijn tot een definitief ontwerp. Naast Emmy Beenken, waren Caz Egelie, Hadas Lieber en Studio Antwan de geselecteerde kunstenaars, met elk een eigenzinnig ontwerp van hoog niveau. Bij het maken van de uiteindelijke keuze voor het ontwerp van Emmy is gekeken naar de artistieke kwaliteit, de geschiktheid van het kunstwerk op de plek, maar ook naar het onderhoud en de veiligheid.

05
Samenwerken en
verbinden

Het kunstwerk werd feestelijk geopend door wethouder van de wijk Overvecht Rachel Streefland tijdens een publieksevenement in september 2025, waarbij onze huurders, omliggende bedrijven en partners samen het resultaat konden bewonderen. Aansluitend vond een unieke dans- en muziekperformance door Community Overvloed plaats en een rondgang langs open ateliers en werkplekken.

Stichting Onder het Grid opgericht

In 2025 is toegewerkt naar de oprichting van Stichting Onder het Grid, die begin 2026 officieel van start is gegaan. Met deze stap krijgen huurders van De Havenloods en Haventuin meer regie over de invulling en programmering van de gemeenschappelijke ruimte in en rond de creatieve broedplaats.

DePlaatsmaker heeft hiermee een belangrijke stap gezet in het versterken van zelforganisatie en eigenaarschap binnen de community van huurders. In opdracht van DePlaatsmaker is de stichting verantwoordelijk voor het organiseren van publiek toegankelijke activiteiten die samenwerking stimuleren, de professionele praktijk van makers versterken en de zichtbaarheid van De Havenloods vergroten als creatieve broedplaats. De inkomsten uit activiteiten vloeien terug naar de community en dragen bij aan de verdere ontwikkeling van de plek.



Inspiratiesessie Rinske Brand bij BROED en leergang HKU

In 2025 was DePlaatsmaker betrokken bij een inspiratiesessie van Rinske Brand tijdens het BROED-programma van Utrecht Creative Community, in samenwerking met HKU en andere partners. Deze sessie vormde de opmaat naar de ontwikkeling van een nieuwe leergang rond creatieve broedplaatsen bij de HKU.

Tijdens de bijeenkomst werd samen met makers, culturele initiatiefnemers en diverse professionals uit het werkveld onderzocht wat er nodig is om werkplekken voor makers goed te laten functioneren. Daarbij kwam duidelijk naar voren dat verschillende perspectieven – van makers, gemeenten en vastgoedeigenaren – vaak uiteenlopen, maar juist in samenhang moeten worden gebracht om tot duurzame plekken te komen.

De sessie bood ruimte voor uitwisseling, reflectie en het delen van ervaringen, en sloot daarmee goed aan bij de rol van DePlaatsmaker als verbinder tussen makers, vastgoed en stad. De opgehaalde inzichten vormen een waardevolle basis voor verdere ontwikkeling van kennis en onderwijs rondom broedplaatsen en stedelijke ontwikkeling.

Gastatelier De Pionier in samenwerking met KF Hein Fonds

In samenwerking met het K.F. Hein Fonds, boden we in 2025 opnieuw werkperiodes aan in het gastatelier bij onze locatie De Pionier in Amersfoort. Het atelier geeft beeldend kunstenaars, vormgevers, schrijvers, theatermakers en cultuurmakers de kans zich volledig te richten op onderzoek, experiment en ontwikkeling.

Dit jaar was onder andere kunstenaar Yuliia Elyas te gast, die werkte aan projecten rond verbeelding en storytelling. Het gastatelier fungeert niet alleen als plek om te creëren, maar ook als ontmoetingsplek voor uitwisseling tussen makers en presentatie-instellingen, en versterkt zo het culturele klimaat in de provincie Utrecht.



Make-UP Maakruimte voor Theatermakers

In 2025 is DePlaatsmaker betrokken bij de ontwikkeling van de Make-UP Maakruimte voor theatermakers: een nieuw initiatief van UP lift, in samenwerking met het Onafhankelijk Makersoverleg Utrecht. Met dit project wordt een belangrijke eerste stap gezet in het bieden van laagdrempelige, tijdelijke experimenteerruimte voor theatermakers in Utrecht.

De Make-UP Maakruimte biedt makers de mogelijkheid om in een toegankelijke setting te werken aan onderzoek, repetitie en nieuwe voorstellingen.

De eerste fase ging van start in een ruimte bij onze locatie aan de Ravellaan, waar de ruimte feestelijk werd geopend en direct fungeerde als ontmoetingsplek voor makers en professionals uit het veld. In een latere fase werd het initiatief voortgezet in een ruimte bij onze locatie aan de Spaarnestraat in Rivierenwijk.

Dankzij samenwerking met partners en aanvullende financiële ondersteuning konden deze ruimtes tegen lage kosten beschikbaar worden gesteld. Daarmee draagt Make-UP bij aan het versterken van de ontwikkelketen voor podiumkunstenaren in de stad en sluit het aan bij de inzet van DePlaatsmaker om ruimte te creëren voor experiment en ontmoeting.



A woman with long brown hair tied in a ponytail with a blue scrunchie, wearing safety glasses and a black t-shirt, is painting a vibrant, abstract mural on a wall. She is using a paintbrush to apply yellow paint to a section of the mural that features various colors like red, green, blue, and orange. The mural has a textured, layered appearance. The background is dark and out of focus.

06

Professionalisering en organisatie- ontwikkeling

Teamontwikkelingen

In 2025 is er een aantal wisselingen geweest in het team. Zo heeft onze collega Annette (verhuur) na ruim 17 jaar afscheid genomen van het team. Haar taken zijn opgevangen door het bestaande verhuurteam. Ook is de functie van coördinator onderhoud aangepast tot werkvoorbereider onderhoud. Deze functie is na een formele sollicitatieprocedure intern ingevuld door David, een collega van onze technische dienst. Zijn werk is door de andere twee collega's van de technische dienst goed opgevangen of uitbesteed aan externen.

Vanwege het ouderschapsverlof van onze collega Pim (communicatie) hebben we tijdelijk (tot juli 2026) Natisha aangenomen. Na het vertrek van de vaste projectmanager Wieteke (32 uur) per 1-1-2025 werd in het voorjaar Manon aangetrokken voor 8 - 10 uur per week (zzp) als nieuwe projectmanager Berlijnplein. Zij heeft ervaring als ontwikkelaar, en heeft in 2025 het VO-proces begeleid namens DePlaatsmaker. Sinds het voorjaar van 2025 is het team in stabielere vaarwater gekomen.

De organisatie heeft een vaste externe vertrouwenspersoon, Han van Ernest. Hij is jarenlang verbonden geweest aan de organisatie als bestuurslid en Raad van Toezichtlid. Hij heeft begin 2025 een presentatie gegeven aan het team van DePlaatsmaker en zijn contactgegevens gedeeld.

Training gesprekstechnieken

In 2025 heeft een deel van het verhuurteam van DePlaatsmaker deelgenomen aan een training gesprekstechnieken, gericht op het omgaan met lastige en helaas soms agressieve situaties in het contact met huurders en andere relaties.

Tijdens de training werd specifiek ingezoomd op het herkennen en omgaan van verschillende vormen van agressie, met bijzondere aandacht voor zogeheten instrumentele agressie: doelgericht gedrag waarbij iemand probeert invloed of controle uit te oefenen. Door bewust te worden van signalen en eigen reacties, leerden deelnemers hoe zij vanuit een rustige en professionele houding het gesprek kunnen sturen en grenzen kunnen aangeven. Met deze training zet DePlaatsmaker een stap in het versterken van professionele communicatie en het creëren van een veilige werkomgeving, zowel voor medewerkers als voor huurders.

Nieuw: Ontwikkelteam

Om integraal samen te werken, ieders talenten optimaal te benutten en op die manier onze doelstellingen te realiseren, hebben we begin 2025 een Ontwikkelteam samengesteld. Het team bestaat uit medewerkers vanuit de diverse disciplines (acquisitie, verhuur, relatiemanagement, communicatie & community, conceptontwikkeling) en is gevormd uit de huidige formatie. Door op deze manier intern samen te werken kunnen we kansen (tenders bijv.) sneller signaleren en beter oppakken, en efficiënter en succesvoller inhoud geven aan visies, plannen en concepten. In 2025 is er veel aandacht besteed aan de taken, doelen en rollen binnen het team.

Teamuitje naar Skar

In oktober bezochten we met het voltallige team onze collega-instelling SKAR in Rotterdam. Met het team van SKAR bezochten we diverse projecten en locaties, en wisselden we ervaringen en kennis uit op het gebied van communityvorming, verduurzaming, beheer, etc..



Aankondiging vertrek Arna Notten

Na jaren van betrokken leiderschap, waarin de organisatie zich verder professionaliseerde en groeide in omvang en betekenis, kondigde Arna Notten in december 2025 haar vertrek aan als directeur-bestuurder van DePlaatsmaker. Zij draagt haar werkzaamheden en verantwoordelijkheden in mei 2026 over aan haar opvolger.

Onder leiding van Arna Notten heeft DePlaatsmaker zich ontwikkeld tot een stevige speler in het realiseren en beheren van culturele werkruimtes in Utrecht en de regio. Met een groeiende portefeuille aan broedplaatsen en een sterke focus op samenwerking, betaalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde is een solide basis gelegd voor de toekomst.

Na de bekendmaking heeft de raad van toezicht in samenwerking met de zakelijk leider toegewerkt naar een zorgvuldig wervingsproces voor een opvolger. Inmiddels is Elise Althoff per 1 mei 2026 benoemd als nieuwe directeur-bestuurder. Zij brengt veel ervaring mee op het snijvlak van cultuur, bedrijfsvoering en organisatieverandering en zal verder bouwen aan de ontwikkeling, realisatie en het beheer van de creatieve broedplaatsen.

Naar een diverse en inclusieve organisatie

De interne werkgroep rond het thema diversiteit en inclusie heeft een plan van aanpak ontwikkeld voor de periode 2025-2028. Hiermee werken we toe naar een inclusievere organisatie waar iedereen zich welkom voelt en deel van uitmaakt. DePlaatsmaker heeft zich daarnaast ook aangesloten bij PACT Utrecht en streeft ernaar vier keer per jaar aanwezig te zijn bij bijeenkomsten.

De werkgroep heeft in 2025 onder begeleiding van Nora El Abdouni de training 'Unlocking the Code' voorbereid die in het voorjaar van 2026 zal plaatsvinden. De training focust op onbewuste denkpatronen en breincodes en is erop gericht om het team kennis te laten maken met de begrippen diversiteit en inclusiviteit. In een traject met Dewi van de Kuip van De Kantelkamer zal vervolgens toegewerkt worden naar een groter gevoel van eigenaarschap rond dit thema binnen het team.

Ook zijn in 2025 'critical friends' van PACT betrokken om feedback te geven op onze website en het inschrijfbeleid. In grote lijnen hadden zij een positieve eerste indruk van de website en de vormgeving, maar er is nog wel ruimte voor ontwikkeling, met name op het gebied van taalgebruik en leesbaarheid. Deze

feedback wordt op dit moment toegepast, bijvoorbeeld door zo veel mogelijk te schrijven in eenvoudig Nederlands (taalniveau B1). Daarnaast straalt DePlaatsmaker nog niet altijd uit dat zij openstaat voor iedereen. Bijvoorbeeld autodidacten en makers uit de street culture worden nog niet goed bereikt. De werkgroep heeft daarom het inschrijfbeleid van DePlaatsmaker herschreven. Om de ruimtes van DePlaatsmaker ook toegankelijk te maken voor autodidacte professionals, is het bijvoorbeeld niet langer verplicht om een studie te hebben afgerond.

Daarnaast is er een praktische verkenning gedaan op onze locaties, waarbij gekeken is naar quick wins op het gebied van de rolstoeltoegankelijkheid en signing. Zo zal bijvoorbeeld de huidige signing bij de toiletten vervangen worden; in plaats van genderaanduiding willen we gebruikmaken van een afbeelding van een toiletpot of een urinoir.



6.1 Codes

Code cultural governance

Binnen DePlaatsmaker is de Code Cultural Governance volledig geïmplementeerd. De taken en verantwoordelijkheden van de raad van toezicht en de directie zijn beschreven in het 'Reglement van de directie en de raad van toezicht'.

De stichting kent een raad van toezicht met vijf leden met aanvullende kennis op het gebied van financiën, vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling, politiek en creatieve beroepspraktijk.

In de samenstelling waarborgt de raad van toezicht diversiteit naar leeftijd, achtergrond en geslacht. De leden ontvangen vacatiegeld conform de code. De raad van toezicht houdt actief, op stimulerende en kritische wijze toezicht op het beleid van de directeur- bestuurder en de algemene zaken van de stichting. De raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en fungeert als communicatiepartner en aanspreekpunt van de directeur-bestuurder.

Code diversiteit en inclusiviteit

De Code Diversiteit & Inclusie biedt de culturele en creatieve sector handvatten om inclusie structureel te bevorderen. Daarbij focussen we op de P's: Personeel en Publiek (huurders). De werkgroep D&I van DePlaatsmaker bestaat uit drie medewerkers van verschillende afdelingen, leeftijd en gender. Deze werkgroep organiseert bijeenkomsten met het hele team rond relevante thema's.

Code fair practice

DePlaatsmaker onderschrijft de Fair Practice Code. Wij zijn van mening dat een redelijke en eerlijke beloning voor het werk van kunstenaars en creatieve makers van groot belang is voor de veerkracht, innovatieve kracht en ontwikkeling van de culturele sector. DePlaatsmaker ziet daarom toe op het naleven van fair pay bij het organiseren van eigen publieke bijeenkomsten en evenementen, zoals tentoonstellingen en trainingen.



6.2 Raad van toezicht

Naam	Functie	Datum aftreden (met termijn)	Nevenfuncties
M. Verschoor Boisen	Voorzitter	01-01-2028 (3de)	Bestuurslid Platform Binnenstadmanagement Ontwikkelingsmanager bij AM Gebiedsontwikkeling
S.G. Aalbers	Lid	01-01-2029 (3de)	Zelfstandig vastgoedadviseur Dageraet
M.A.R. de Kanter	Lid	01-07-2026 (2de) - uittredend	Bestuurslid Theaterhuis De Berenkuil
E. Bijsterbosch	Lid	01-09-2028 (2de)	Artistiek ontwerpend onderzoeker bij Stichting Setup
P.A.C. van der Hijden	Lid	01-01-2027 (1ste)	Oprichter Conversation Culture Bestuursvoorzitter Collectief Kapitaal



Algemeen

Er is in 2025 verlies geleden en dat heeft als oorzaak de extra afschrijvingslasten vanwege de stelselwijziging in 2024.

Door de stelselwijziging wordt groot onderhoud voortaan projectmatig gepland en uitgevoerd op basis van ons eigen MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan). De kosten in het kader van deze grootonderhoudsprojecten worden geactiveerd, waarbij met diverse percentages wordt afgeschreven.

Ter dekking van de geactiveerde grootonderhoudskosten van 2014 t/m 2023 is een bestemmingsreserve (onderdeel van het eigen vermogen) gevormd ter grootte van het saldo van de nog af te schrijven onderhoudskosten. Een deel van deze bestemmingsreserve valt jaarlijks vrij en is even groot als de extra afschrijving van dat jaar. Deze vrijval vindt echter pas plaats nádat het netto jaarresultaat is vastgesteld.

07

Financiën

Opbrengst en directe kosten

De omzet is in 2025 lager dan begroot, met als voornaamste oorzaak dat drie verbouwde verdiepingen van de Zonnebaan later in verhuur konden worden genomen dan begroot.

De directe kosten zijn in 2025 hoger dan begroot, met als voornaamste oorzaken: de grootonderhoudskosten (buiten het MJOP), de toename van verleende huurkorting en servicekosten die niet konden worden doorberekend (door leegstand of doordat er inclusief werd verhuurd).

In 2025 is de leegstand uitgekomen op 2,38% (begroot 3,5%).

In 2025 is de indexerings (inflatiecorrectie) uitgekomen op gemiddeld 3,59% (begroot 2,2%)

Personeel

De personeelslasten zijn volgens begroting. In 2025 is een nieuwe verzuim-verzekering afgesloten die een besparing gaat opleveren.

Er is een zzp-er ingehuurd voor het ontwikkelen van de nieuwbouw op het Berlijnplein en de zzp-er die in 2024 ingehuurd was voor communicatie-doeleinden heeft in 2025 een contract gekregen. Een collega verhuur heeft in 2025 afscheid genomen; de taken zijn herverdeeld. Verder is er UWV-compensatie ontvangen voor opgenomen ouderschapsverlof.

Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn in 2025 boven begroting, met name omdat er een webloket binnen de website is gerealiseerd.

Algemene kosten

De kosten voor de accountantscontrole over 2024 waren hoger dan begroot (vanwege de stelselwijziging) waardoor het surplus in 2025 valt. Dit verklaart het verschil tussen begroting en realisatie.



08

Vooruitblik 2026

Het jaar 2026 wordt in verschillende opzichten een bijzonder jaar voor DePlaatsmaker. Het zal even wennen zijn zonder Arna, maar alles wijst erop dat Elise vanaf mei een waardig opvolger zal zijn. De directiewisseling is grondig voorbereid en Arna heeft de tijd genomen om Elise wegwijs te maken en voor te bereiden.

Een belangrijke element in het nieuwe jaar is de integratie van ons nieuwe softwaresysteem. De verwachting is dat dit systeem uiteindelijk voor de uitvoering veel gaat opleveren aan efficiency en gebruiksgemak, maar voor die tijd zijn er nog een aantal hobbels te nemen - zoals altijd bij IT-processen.

Voor wat betreft teamontwikkelingen zien we in 2026 mogelijkheden (en noodzaak) voor uitbreiding op het gebied van verduurzaming. Qua locaties is er het komende jaar extra aandacht voor het afmaken van de nieuwe locatie De Zonnebaan, de oplevering en opening van het Muziekhuis en het definitief ontwerp voor Berlijnplein. Ook gaan we enthousiast aan de slag met de voorbereidingen voor de locatie de Vlampijp.

De vraag naar betaalbare ruimte is in Utrecht nog altijd groot. Vanzelfsprekend kijken we daarom met belangstelling uit naar tenders van de gemeente en eventuele andere nieuwe kansen om meer cultureel-maatschappelijke vierkante meters te realiseren in gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd hebben we te maken met leegstand van (met name grotere) ruimtes. Om dit op te vangen zetten we in 2026 extra in op het vinden en samenbrengen van huur-collectieven.

A photograph of three people in an art studio. On the left, a woman with grey hair and glasses, wearing a dark jacket, holds a glass and looks towards the center. In the middle, a man with curly hair and glasses, also in a dark jacket, looks towards the right. On the right, a man with a beard and glasses, wearing a dark jacket, is seen from the side, gesturing with his hand. The background is a wall covered in colorful abstract art. The text 'DE PLAATS' is in large white capital letters, and 'MAKER' is in smaller white capital letters below it.

DE PLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

Gruttersdijk 12

3514 GB Utrecht

030-271 7677

www.deplaatsmaker.nl

Fotografie: Lize Kraan & Neeltje Kleijn