

Toolkit

Bouwen aan broedplaatsen

Dit is een tool waarin beleidsmakers en/of kunstinitiatieven handvatten vinden voor de ontwikkeling van een broedplaats.

De tool is ontwikkeld binnen de proeftuin Stedelijke Regio Utrecht. Hierin is in de periode 2020-2021 onderzoek gedaan naar de kans om leegstaand erfgoed en beeldbepalende panden beschikbaar te maken voor broedplaatsen. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht door DePlaatsmaker en adviesbureau Jonge Honden. In dit onderzoek zijn we tot een aantal 'bouwstenen' gekomen. De bouwstenen dragen bij aan het ontwikkelen van succesvolle broedplaatsen in de regio.

De tool bestaat uit bouwstenen, praktische tips en voorbeelden. Dit document bevat tevens links naar achtergrondinformatie en literatuur.

De bouwstenen kunnen naar eigen inzicht ingezet worden, afhankelijk van de specifieke situatie van de te ontwikkelen broedplaats.

Zo werkt de tool:

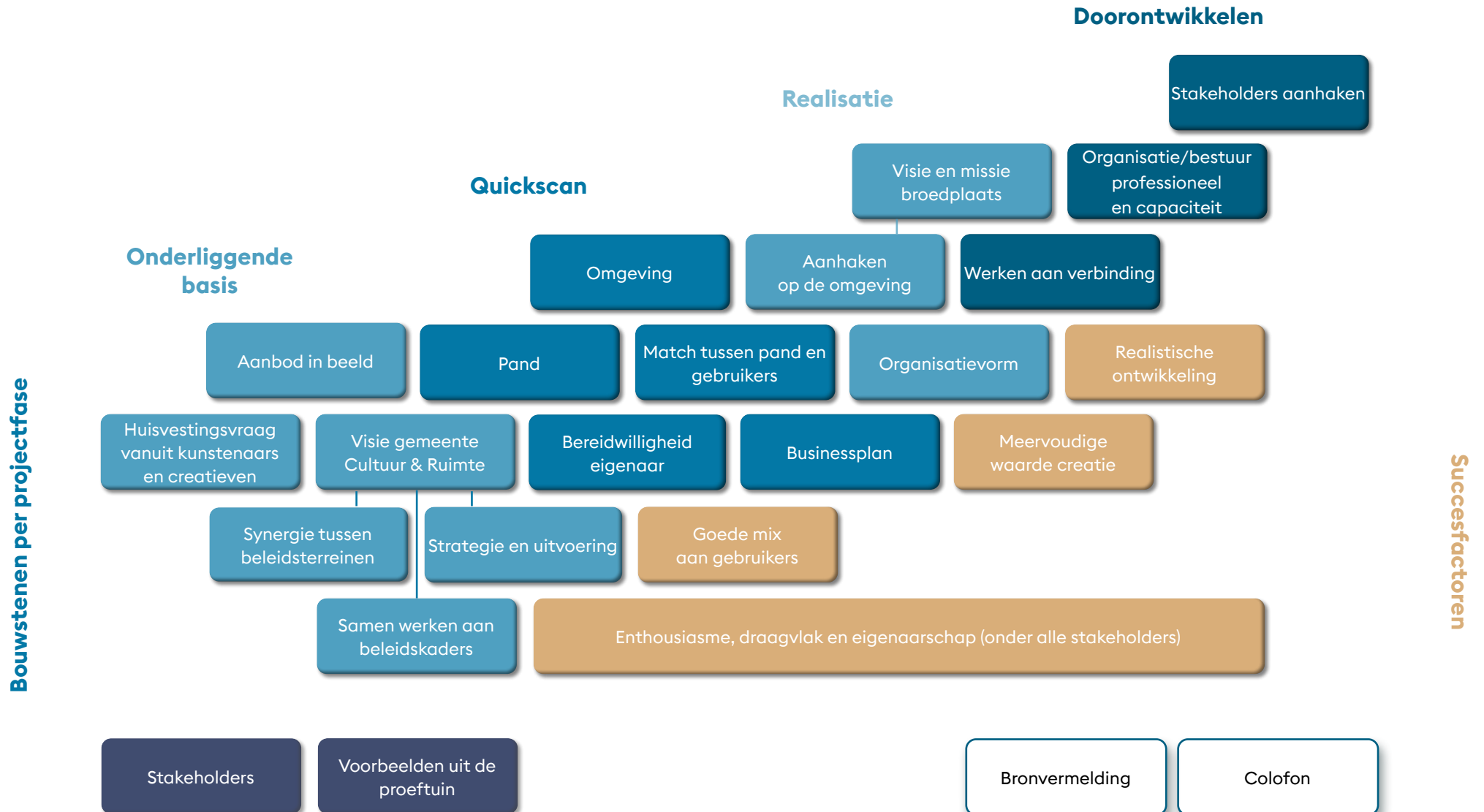
- Door te klikken op de afbeelding van de gemetselde muur kom je bij de bouwstenen.
- Op deze bouwstenen kan doorgeklikt worden om meer informatie op te halen.
- In de bouwstenen en in de bronvermelding staan links naar achtergrondinformatie.
- Vanuit elke bouwsteen kan er via de afbeelding van de gemetselde muur weer teruggegaan naar het overzicht.

naar de bouwstenen



Bouwstenen

Klik op één van de bouwstenen voor meer informatie



Disclaimer:
De bouwstenen die hiernaast zijn weergegeven zijn geen 'blauwdruk' of lineair proces. Ook zijn niet alle bouwstenen noodzakelijk om een broedplaats te laten slagen, wel kunnen deze bijdragen aan. Deze tool is tot stand gekomen op basis van kennis uit de proeftuin, literatuur en gesprekken met mensen uit het veld. De tool is daarmee ook een 'momentopname'. Deze blijft echter in ontwikkeling.



Bouwsteen:

Huisvestingsvraag vanuit kunstenaars en creatieven

Om in de regio succesvol een broedplaats te ontwikkelen, moeten er creatieve ondernemers zijn die een huisvestingsbehoefte hebben. Dat begint met de vraag: zijn er professionele kunstenaars en creatieven en is hun huisvestingsbehoefte in beeld? (In deze tool zijn de amateurkunsten buiten beschouwing gelaten). Om het antwoord op deze vraag duidelijk te krijgen en daarvoor de juiste mensen te bereiken, helpt het als de lokale culturele sector in een netwerk verbonden is met elkaar.

Een pand kent vaak specifieke eigenschappen en die moeten matchen met de wensen van de uiteindelijke gebruikers. Zeker als we het hebben over cultureel erfgoed - waar de mogelijkheden vaak beperkt zijn - is het van belang een groot netwerk aan te spreken, zodat vraag en aanbod goed bij elkaar gebracht kan worden. Een groot creatief netwerk, vergroot de uiteindelijke kans van slagen. Ga dus op zoek naar organisaties (zoals atelierbeheerorganisaties, kunst & cultuurcentra of een culturele makelaar) die hieraan bij kunnen dragen, of organiseer zelf bijeenkomsten om huisvestingsvragen en specifieke wensen in beeld te brengen.



Bouwsteen: Aanbod in beeld

Aanbod van panden is essentieel om kunstenaars en creatieven te kunnen huisvesten. Dit betekent dat de overheden, de culturele sector en vastgoedeigenaren elkaar goed op de hoogte moeten houden van actuele ontwikkelingen en vraagstukken.

Het advies aan gemeenten is om zowel zicht te hebben op leegstaand en vrijkomend vastgoed als een inventarisatie te maken van de ruimtevraag van kunstenaars en creatieven. Voor een broedplaats initiatief geldt: haak aan bij de gemeentelijke visie en ga ook zelf op zoek naar mogelijke locaties voor de broedplaats. In dit proces kunnen atelierbeheerorganisaties en of een cultuurmakelaar een belangrijke rol spelen.

Een gemeente kan ook sturen op uitbreiding van vierkante meters voor de cultuursector. Zie hiervoor de bouwsteen instrumentarium gemeente.

Instrumentarium gemeente



Bouwsteen: Synergie tussen beleidsterreinen

Cultuur is niet alleen een cultureel vraagstuk. Als we het hebben over ruimte voor kunst en cultuur is dat vooral en voornamelijk een ruimtelijk vraagstuk. Hierbij is het belangrijk dat een visie op kunst en cultuur wordt ontwikkeld, waarin ook de de allocatie van cultuur wordt opgenomen. Ruimte voor kunst en cultuur moet onderdeel worden van een langetermijnvisie op de verdeling van de beschikbare ruimte in stad en regio. Daarbij is het van belang dat cultuur geborgd wordt in ruimtelijke plannen en ontwerpen op verschillende schaalniveau's (omgevingsvisie, gebiedsplannen, etc.). Op het schaalniveau van de totale gebiedsontwikkeling zijn er altijd onderdelen die minder financieel renderen dan andere onderdelen, maar juist weer excelleren in het toevoegen van maatschappelijke waarde. Elk onderdeel voegt zijn eigen unieke waarde toe en mag daarom niet zomaar ingewisseld worden. Belangrijk is dat er op tijd wordt aangeschoven, om als kunst- en cultuursector een plek aan tafel te hebben.

Een mooi voorbeeld van de synergie tussen kunst en cultuur en ruimte is de 'Uitvoeringsnota Huisvesting culturele & creatieve sector'.⁷

Maar dit hoeft niet perse in een nota gevangen te worden, dit kan ook op gebiedsniveau. Een

goed voorbeeld hiervan is het werkspoor gebied: Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier.⁷ Daar heeft aan de voorkant, al bij het maken van de plannen, kunst en cultuur een prominente rol heeft gekregen bij de invulling van het gebied.

Niet alleen de synergie tussen kunst en cultuur en ruimte is belangrijk. Er zijn nog meer afdelingen waarbij het belangrijk is dat kunst en cultuur een rol speelt en dat er synergie gevonden wordt. Belangrijkste beleidsterreinen zijn ruimtelijke ordening, economische zaken, vastgoed, erfgoed en het sociale domein. Een goede verbinding met deze beleidsterreinen is belangrijk. Zoek daarbij aansluiting in het collegeakkoord. Hierbij kan het helpen om te kijken naar de overlap en samenhang van verschillende visies van verschillende afdelingen. Zodat er breder en integraler naar opgaven gekeken kan worden.



Bouwsteen:

Visie gemeente

Het is belangrijk dat gemeenten een visie op kunst en cultuur ontwikkelen. Een visie gaat over wat de overheid wil met ruimte voor kunst en cultuur in het streven naar een breder verhaal over een gezonde leefomgeving. Utrecht is een groeiende regio waarbij ruimte voor kunstenaars en creatieven essentieel is voor een gezonde leefomgeving. Zie hiervoor de [nota Eeuwig Jong naar een cultureel regioprofiel voor de Stedelijke Regio Utrecht.](#)

Een visie ontwikkelen begint met het bepalen waar de gemeente op cultureel vlak voor wil staan. Hoe onderscheidt het culturele landschap zich van andere gemeenten? Wat maakt de gemeente uniek? En hoe komt dat dan terug in de allocatie van cultuur? Investeren in de 'hardware' is essentieel om kunstenaars en creatieven in de gemeente te krijgen en te behouden. Hierbij gaat het om fysieke ruimte, vast of tijdelijk, in de vorm van atelier- en/of expositieruimte, podiumruimte, atelierwoningen en broedplaatsen.

Belangrijk is een langetermijnvisie op de verdeling van de beschikbare ruimte op stads- en gebiedsniveau te ontwikkelen, en de plek van kunst en cultuur daarin vast te leggen.

Zie ook: [Cultuurgarantie in groeiende steden: 10 tips](#)



Bouwsteen:

Samen werken aan beleidskaders

Kunstenaars en creatieven kunnen ook beleid beïnvloeden en zelf meeschrijven aan beleidskaders voor ruimte voor kunst en cultuur. **Hierbij hebben zowel de gemeenten als kunstenaars en creatieven een verantwoordelijkheid.** Gemeenten moeten actief kunstenaars, creatieven en vastgoedpartijen betrekken bij het opstellen van visies en beleid. Anderzijds kunnen kunstenaars en creatieven ook zichzelf organiseren en/of samen optrekken en beleid beïnvloeden. Als culturele sector kan het helpen jezelf te verenigen en organiseren als collectief. Hierdoor kan een sterkere positie worden gecreëerd naar de gemeente toe.

Het opstellen van nieuwe visies, beleid en nota's kunnen een mooie aanleiding zijn om, als culturele sector van je te laten horen. Een voorbeeld hiervan is het convenant broedplaatsennetwerk Utrecht & gemeente Utrecht.⁷ Zij hebben samen een convenant gevormd over hoe we betaalbare ruimte voor kunst & creativiteit in Utrecht kunnen waarborgen. Zo ook een voorbeeld van Woerden waar de gemeente samen met culturele partners een manifest voor ontwikkel thema's⁷ heeft opgesteld.

Ook verkiezingsperiodes zijn een mooi momentum om belangrijke punten te agenderen zodat deze opgenomen kunnen worden in het collegeakkoord. Waarna gemeentelijke afdelingen dit in beleid kunnen opnemen. Probeer bijvoorbeeld met zoveel mogelijk politieke partijen hierover het gesprek aan te gaan.



Bouwsteen:

Strategie en uitvoering

Strategie & uitvoering gaat over het vaststellen van kaders (bijvoorbeeld hoeveel m² ontwikkelen en behouden voor kunstenaars en creatieven) en hieruit praktische doelstellingen formuleren voor bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling (zie ook de Uitvoeringsnota Huisvesting culturele voorzieningen & creatieve ruimte). Voor de uitvoering van de kaders en doelstellingen zijn kennis, kunde en middelen nodig. Deze kennis kan worden verkregen door, als gemeente zelf, menskracht vrij te maken of de uitvoering te delegeren aan een atelierbeheerorganisatie of non profits (in het Utrechtse geval DePlaatsmaker). Hier zijn verschillende modellen voor mogelijk (zie rapport [‘Geen stad zonder kunst’](#)). ➤ Om dit te realiseren is het belangrijk dat beleidsmakers (uit verschillende domeinen), kunstenaars, creatieven en vastgoedeigenaren elkaar weten te vinden en samen optrekken in visievorming en uitvoering. In de uitvoering heeft een gemeente verschillende middelen tot haar beschikking om ruimte te maken voor kunstenaars. Meer hierover kun je lezen in de bouwsteen instrumentarium.

Ook informatie en ervaringen uitwisselen met andere locaties en collega initiatieven kan een belangrijke informerende en voedende rol hebben. Lokale overheden en initiatiefnemers dienen dit goed op de agenda te houden en in de regio kunnen dan speciale sessies belegd worden over deelthema's van de geformuleerde ambities.



Bouwsteen: Pand

In de zoektocht naar passende huisvesting voor kunstenaars en creatieven is het belangrijk om een technische quickscan op een potentieel pand uit te voeren. Op deze manier kan je onderzoeken of een pand voldoet aan de wensen van de toekomstige gebruikers, en of het financieel haalbaar voor hen is.

Hierbij wordt gekeken naar de staat van onderhoud van het pand in relatie tot huurprijs en gebruik.

Deze doorberekeningen kunnen uitgevoerd worden door experts in samenspraak met o.a. een atelierbeheerorganisatie of een adviesbureau.

Factoren om rekening mee te houden in een quick scan zijn:

- Eigendom. Wie is de eigenaar en wat is zijn/ haar/ hen houding ten opzichte van de (her)ontwikkeling?
- Huurprijs. Wat is de gevraagde huurprijs per m² ten opzichte van een betaalbare culturele huurprijs (+/- 70 euro per m²)?
- Technische staat. Wat zijn noodzakelijk investeringen voor o.a. veiligheid en nutsvoorzieningen en duurzaamheid?
- Locatie, inclusief de bereikbaarheid en gebiedsontwikkelingen.
- Type huurcontract (tijdelijk of permanent).
- Duur van het huurcontract ten opzicht van noodzakelijke investeringen.
- Bestemming d.w.z. bestemmingsplan, vergunningen.

Kijk voor een voorbeeld naar het format verkenning bouwkosten dat is toegepast bij de verkenning van een pand.



Bouwsteen: Omgeving

Een omgevingsanalyse is een analyse van de fysieke omgeving van het pand. Denk daarbij aan:

- Wie zijn de stakeholders? Daarbij bedoelen we niet alleen de eigenaar of initiatiefnemer, maar ook de ondernemers en omwonenden in de buurt. Zijn er al lopende community's waarbij aangehaakt kan worden?
- Locatie: Waar staat het pand en spelen er ontwikkelingen in het gebied of de regio?
- Regionale projecten: Past het binnen lopende regionale projecten (denk bijvoorbeeld aan forten en de Hollandse Waterlinie) en de gebiedsvisie of omgevingsvisie van de gemeente?
- Infrastructuur: Hoe is de bereikbaarheid en wat zijn de parkeermogelijkheden?



Bouwsteen: Bereidwilligheid eigenaar

Er zijn verschillende type vastgoedeigenaren:

- De overheid
- Non-profitorganisaties (stichtingen)
- Commerciële eigenaren (projectontwikkelaars, beleggers en particuliere pandeigenaren).

Wanneer duidelijk is wie de eigenaar is van het beoogde pand, is het raadzaam om te onderzoeken wat de eigenaar met het pand voor ogen heeft. Bij non-profit eigenaren of overheid is een uitwisseling van visies en doelstellingen zinvol. Bij commerciële eigenaren is het vaak een businessmodel dat voor hen voldoende moet opleveren.

Bij het onderzoek van het pand is het belangrijk in beeld te krijgen of de belangen van de eigenaar matchen met het broedplaats initiatief, en of er bereidheid is om actief mee te werken aan de realisatie van de broedplaats.



Bouwsteen:

Match tussen pand en gebruikers (met kartrekker)

Wanneer de vraag naar creatieve ruimte op gemeentelijk niveau goed in beeld is gebracht kan er gezocht worden naar een geschikt pand. Dit gebeurt altijd in samenspraak met de creatieven en vastgoedeigenaren. Hierbij is het belangrijk te bepalen wat de rollen van de verschillende partijen gaan zijn en hoe er samengewerkt kan worden om tot realisatie te komen. Zijn er nog geen creatieven aangehaakt, maar is er wel een pand in beeld? Dan kan een atelierbeheerorganisatie of een cultureel makelaar helpen de behoefte aan ruimte te inventariseren en/of de juiste match tussen kunstenaars en creatieven en het pand te maken.

Als er in de gemeente geen atelierbeheerorganisatie aanwezig is, is het verstandig om budget te reserveren voor inhuur van kennis op het gebied van quickcans, businessmodellen en externe financiering.

De ontwikkeling van een broedplaats vraagt ook veel van initiatiefnemers. (Startende) creatieven en kunstenaars hebben namelijk niet altijd het financiële vermogen om hier tijd voor vrij te maken en blijvend aangehaakt te zijn.

Het is daarom van belang om in een vroeg stadium met de eindgebruikers in overleg te gaan en samen te werken. Hiermee verhoog je slagingskans om een broedplaats te ontwikkelen. Om de eindgebruikers die ruimte te geven is het raadzaam ook hier budget voor vrij te maken.



Bouwsteen:

Businessplan

Zonder een gezond verdienmodel en een lange termijn exploitatie kan een broedplaats niet overleven. Hier hebben alle betrokken partijen een rol in. Samen met de betrokken partijen (atelierbeheerorganisatie, gemeente en/of vastgoedeigenaren) kunnen gebruikers zoeken naar manieren om het businessmodel gezond te maken. Hierbij is een veilige basis aan terugkerende inkomsten essentieel voor de continuïteit.

Voor een broedplaats kunnen de inkomstenstromen bestaan uit; opbrengsten huur, horeca, verhuur van ruimtes of andere diensten. Voor de financiering noodzakelijke investeringen zijn er fondsen zoals Stadsmakersfonds, erfgoedfondsen of borgstellingsfondsen. Ook banken, gemeenten en provincies kunnen bijdragen aan de realisatie van een broedplaats.

Het businessmodel bestaat tenminste uit de volgende componenten:

- Investeringen
- Huurprijs
- Huurtermijn
- Onderhoud/beheer (meerjarig)

Bovenstaande punten kunnen vervolgens worden afgezet tegen de inkomsten



Succesfactor:

Goede mix aan gebruikers

Een succesvolle broedplaats bestaat uit een mix van partijen: creatieven en kunstenaars. De eerste groep kan vaak een hogere huurprijs betalen dan de tweede. Hierdoor ontstaat een 'gezond' en 'haalbaar' businessmodel. Een diverse groep huurders is belangrijk bij economische tegenslag, draagt bij aan programmatische kruisbestuiving, het uitwisselen van publieksgroepen en jaagt reuring op verschillende manieren aan. Denk aan: tentoonstellingen, presentaties, workshop aanbieders, horeca etc.

Uiteindelijk draait de plek om mensen, dus de kunst is de juiste mix van gebruikers bij elkaar te brengen. Noem het 'casting', scouten of curatorschap, maar besteed in ieder geval veel tijd en aandacht aan het bij elkaar brengen van de juiste mix aan mensen. Denk daarbij aan een goed reglement van voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen. Bijvoorbeeld aan het vrijwillig meewerken in de community van makers of het realiseren van publieke evenementen.



Succesfactor:

Enthousiasme, draagvlak en eigenaarschap (onder alle stakeholders)

Het ontwikkelen van een broedplaats vraagt commitment van alle stakeholders. Daarom is het belangrijk om aan de start van het proces de belangen en verwachtingen goed met elkaar in beeld te brengen en een gezamenlijke visie te ontwikkelen. Dit moet vervolgens worden vastgelegd in een notitie. Vanuit deze notitie kan gewerkt worden aan een procesbeschrijving waarin duidelijk wordt wat er van elkaar verwacht wordt, wanneer en vanuit welke rol. Hierin worden ook go / no go momenten vastgelegd om steeds scherp te houden of het gewenste doel haalbaar is. Gedragen commitment en enthousiasme zorgen voor eigenaarschap, zodat er in gezamenlijkheid gewerkt kan worden aan oplossingen. En bij tegenvallers kan men op elkaar terugvallen.

“Ga in een open samenwerking en vanuit gedeeld commitment werken aan het succes van de plek”.



Bouwsteen:

Aanhaken op de omgeving

Bij de ontwikkeling van een broedplaats is het belangrijk om als initiatiefnemer(s) de omgeving goed te informeren en, indien mogelijk, hierbij aan te laten haken. De communicatie met de stakeholders is onderdeel van het onderzoek, de quickscans en de realisatie. De mate van betrokkenheid van de stakeholders (gemeente, pandeigenaar, atelierbeheerorganisatie, kunstenaars en creatieven, omwonenden) bepaald hoe er met elkaar opgetrokken wordt en hoe de communicatie met alle partners eruit ziet.

Het betrekken van de omgeving kan soms ingewikkeld zijn. Dit is echt een samenspel tussen de gemeente, ontwikkelaar, kunstenaars en creatieven en eventueel een atelierbeheerorganisatie. [Dit artikel](#) geeft inzicht in ingewikkelde transformatieprocessen en hoe deze gaandeweg samen met stakeholders vormgegeven kunnen worden. Een meer praktisch voorbeeld komt uit onze eigen proeftuin en betreft [een georganiseerde wandeling rondom de Willem van Arntz Hoeve in Zeist](#).



Bouwsteen:

Visie en missie broedplaats


Het is belangrijk om als initiatiefnemer(s) een goede missie en visie te formuleren voor de broedplaats, en dat deze aansluit op de potentiële groep van gebruikers. De gemeente is hierin cruciaal: Neem deze mee in het proces en onderzoek of het aansluit bij de gemeentelijke visie. De geformuleerde doelstellingen zijn tevens een goede basis voor een gesprek met stakeholders, potentiële partners en financiers. Daarnaast kunnen de doelstellingen het businessplan verder verfijnen, waardoor haalbaarheid in zicht komt.



Bouwsteen:

Organisatievorm

De organisatie en inrichting van de broedplaats begint al bij de rechtsvorm die gekozen wordt. Bij de totstandkoming van een broedplaats wordt een rechtsvorm gekozen die aansluit bij de missie en visie van de organisatie. Is de broedplaats van een atelierbeheerstichting dan is een rechtsvorm niet noodzakelijk.

Het is verstandig om hier goed onderzoek naar te doen en te kijken wat het beste bij de vorm en de visie van de broedplaats past. Informatie hierover is op te halen bij de Kamer van Koophandel,  een notariskantoor en bij collega broedplaatsen.

Voor het aanvragen van subsidie bij gemeenten en fondsen moeten de gekozen rechtsvorm en de daarbij behorende statuten overeenkomen met de subsidiereglementen. Dit geldt ook voor het handhaven op bijvoorbeeld de code Cultural Governance. Een extra check hierop voorkomt teleurstelling.

Bij de exploitatie van een pand kan ook gebruik gemaakt worden van een atelierbeheerorganisatie die als verhuurder optreedt en de ateliers verhuurd worden als huurder. Daarmee vervalt ook het vraagstuk over welke organisatievorm je kiest.



Succesfactor:

Meervoudige waarde creatie

De waarde van cultuur kan op meerdere manieren worden bepaald. Bij meervoudige waarde creatie gaat het niet alleen om de financiële en de economische waarde, maar juist ook om de culturele en maatschappelijke waarde. Neem deze nadrukkelijk mee! Om waarde op al deze gebieden te kunnen creëren, is niet één organisatie aan zet, maar is de totale community nodig: gebruikers, eigenaar en overheid. En kijk bij deze directe en indirecte opbrengsten dan ook verder dan alleen de korte en middellange termijn. Neem bijvoorbeeld een langere terugverdientijd als basis, bijvoorbeeld 25 jaar.

Bij waarden kan er gedacht worden aan:

- Economische waarde van cultuur (bijv. toerisme, creatieve industrie, werkgelegenheid)
- Cognitieve (en educatieve) waarde
- Sociale effecten (bijv. burgerzin, sociale cohesie, integratie)
- Intrinsieke of ervaringswaarde
- Mentale waarde (bijv. geluk) en zelfs fysieke gezondheid.

Naast de culturele en maatschappelijke waarde heeft een broedplaats ook economische waarde. Een [onderzoek van Rebel Group](#) laat zien dat iedere euro die uitgegeven wordt aan broedplaatsen (aan huur- of eigendomslasten) maar liefst 24 euro uitlokt aan andere bestedingen en waardestijging. Maar dat is niet het enige. Er is ook een effect op de werkgelegenheid: iedere twee ateliers leveren samen één arbeidsplaats op. De economische waarde is daarmee aanzienlijk, zelfs als we de culturele en maatschappelijke waarde buiten beschouwing laten. Bovendien gaat een aanzienlijk deel naar de overheid: die ene euro levert haar uiteindelijk 11 euro op aan inverdieneffecten.



Bouwsteen:

Werken aan verbindingen

In een broedplaats werken verschillende kunstenaars en creatieven. Samen geven zij identiteit aan de plek. Hierin is het goed om in selectie naar een diverse samenstelling van kunstenaars te streven. Deze community kan elkaar aanvullen of samenwerken. Om een broedplaats succesvol te laten worden is het belangrijk om te werken aan een hechte relatie, zodat de community tijd wil maken om de broedplaats ook te laten bloeien. Als dit lukt is de relatie als goede buur naar de omgeving ook gemakkelijker te maken.

Zorg dat de broedplaats onderdeel wordt van de bestaande sociale- en culturele infrastructuur. De broedplaats voorziet in het faciliteren van ruimte voor kunstenaars en creatieven, maar kan ook ruimte aanbieden aan buurtinitiatieven, het geven van workshops of een lokale vereniging. Hoe een broedplaats zich tot haar omgeving verhoudt of wat een broedplaats aan haar omgeving kan toevoegen is per locatie verschillend.

Wanneer er een duurzame verbinding is zowel binnen de broedplaats community als haar omgeving, dan kan een broedplaats pas echt van substantiële waarde zijn op de lange termijn. Om deze verbindingen aan te gaan en een broedplaats echt van waarde te kunnen laten zijn voor haar omgeving is het van belang om deze een vaste plek in een gebied te geven en niet alleen tijdelijke voorzieningen te creëren. Lees hierover ook meer in het Volkskrant artikel 'De ontwikkelbuurt is nu slechts een passage, de kunstenaar vaak een passant'. [➔](#)



Bouwsteen:

Organisatie/ bestuur (professioneel en capaciteit)

Neem voldoende tijd om, vanuit de missie en visie van de broedplaats, een bestuur samen te stellen. Onderzoek wat er aan expertise nodig is, maak profielschetsen hiervoor en zet een openbare werving op. Het kan goed zijn om experts aan het initiatief te verbinden die kennis hebben van vastgoed, financiën (verplichte functie binnen een bestuur), juridische zaken, en die beschikken over een goed netwerk. Een voorzitter uit de lokale omgeving zorgt voor draagvlak. Bekijk voor goed bestuur de [Governance code Cultuur](#). ➤



Bouwsteen: **Stakeholders aanhaken**

Een broedplaats kan nooit gerealiseerd worden door het acteren van één partij. De realisatie is een samenwerking van verschillende partijen (gemeente, buurt, financiers, collega's, etc.). Het is van belang om met deze stakeholders in contact te blijven wanneer de broedplaats is gerealiseerd. Neem de stakeholders mee in het verhaal en hou ze op de hoogte van de ontwikkelingen en mogelijke evenementen die plaatsvinden. Hiermee neem je je partners mee in het verhaal en kunnen ze aanhaken wanneer dit nodig en/of wenselijk is. Door deze connecties in stand houden kun je ook samen kan blijven bouwen aan een duurzaam resultaat.



Bouwsteen: Instrumentarium gemeente

Welke middelen heeft de gemeente tot haar beschikking:

- De omgevingsvisie en het omgevingsplan;
- Sectoraal beleid voor de creatieve industrie;
- Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor bepaalde, te (her)ontwikkelen gebieden;
- MVO- of andere eisen in aanbestedingen;
- Het aanwenden van gemeentelijk vastgoed;
- Subsidiëring, zoals een realisatiesubsidie;
- Borgstellingsfonds;
- Instellen van een provincie-breed makelpunt (een platform waarop alle vraag en aanbod van dit soort ruimtes samenkomt);
- Inzet van een atelierbeheerorganisatie (zoals DePlaatsmaker in Utrecht, SLAK in Gelderland, SKAR in Rotterdam) voor het ontwikkelen van rendabele huisvestingsmogelijkheden voor kunstenaars en creatieven en het exploiteren daarvan;
- Het vestigen van voorkeursrecht;
- Aankoop van panden.



Succesfactor:

Realistische ontwikkeling

Het is belangrijk om na de opening van de broedplaats tijd te nemen en te krijgen om het initiatief tot wasdom te laten komen. Dit betekent dat de initiatiefnemers niet te grote ambities formuleren maar realistisch stap voor stap hun broedplaats de kans geven om kinderziektes te overwinnen. Voor stakeholders en partners helpt het om terughoudend te zijn in het stellen van nieuwe doelstellingen en eisen. Geef tijd om klein te beginnen, biedt ruimte om te experimenteren en laat de broedplaats op een organische manier groeien. Ook kan er gedacht worden aan ingroei uur of startsubsidie. Dat betekent dat het initiatief de kans krijgt om zelf te groeien en heb daarbij geduld, want dat zet echt duurzame energie in gang. Geef de broedplaats tijd om te ontwikkelen!



Stakeholders

In het proces van het ontwikkelen van een broedplaats is het belangrijk om een beeld van de belangrijkste stakeholders te hebben en hun rol in het proces. Vaak zijn de volgende stakeholders betrokken:

Initiatiefnemers; kunstenaars en creatieven

Kunstenaars en creatieven hebben belang bij een betrouwbare huisvestingssituatie voor de langere termijn, met daarin een zekere mate van flexibiliteit. Dit schept voor hen de mogelijkheid om te investeren in o.a. de faciliteiten op deze locatie, de verbinding met de directe omgeving en de zakelijke en inhoudelijke ontwikkeling van hun beroepspraktijk of organisatie. Dit zonder de vrees op korte termijn weer te moeten vertrekken of zich jarenlang aan een huurcontract te binden. Het liefst mét de mogelijkheid flexibel in ruimte te krimpen of te groeien indien nodig.

Daarnaast spelen hele realistische en pragmatische overwegingen een rol, zoals de betaalbaarheid van de huur en de nabijheid van andere creatieven (zodat zij elkaar kunnen stimuleren en netwerk en kennis kunnen delen). Verder verschillen de specifieke wensen van gebruikers afhankelijk van het creatieve beroep dat zij beoefenen.

Atelierbeheerstichtingen

Atelierbeheerstichtingen hebben in hun kerntaak het realiseren van werkruimte voor kunstenaars en creatieven. De stichtingen huren en/of kopen panden, waarmee zij risicodragers zijn voor de business case en het beheer van de broedplaats. Atelierbeheerstichtingen faciliteren daarmee overheden, zodat een cultureel beleid uitgevoerd kan worden doordat zij ruimte voor kunst en cultuur realiseren.

Overheden

Verschillende overheden werken vanuit een missie en visie op cultuurbeleid en ruimte voor cultuur in de gemeente. De overheid kan bij de realisatie en ontwikkeling van een broedplaats een belangrijke voorwaarde schepende partner zijn.

Vastgoedeigenaren

De gemeentelijke overheden hebben nog maar weinig vastgoed in eigen bezit. Dit betekent dat er voor broedplaatsenbeleid aanspraak gemaakt wordt op panden van commerciële eigenaren (projectontwikkelaars, beleggers, particulier eigendom) en non-profit eigenaren (zoals Utrechts landschap, religieuze stichtingen e.d.). Commerciële vastgoedeigenaren richten zich vaak op het rendement dat uit het vastgoed voortvloeit. Terwijl non-profit eigenaren eerder kijken naar een aansluitende visie van het pand en zijn omgeving/organisatie en dat de verhuur kostendekkend is.



Voorbeelden uit de proeftuin

Klik op één van de voorbeelden
om het filmpje te bekijken op YouTube.

Tabaksschuur Amerongen



Opslagloods Nieuwegein



Oostwest Amersfoort





Bronvermelding

- Actualisatie Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier. De transformatie van een werklandschap. (2020). Gemeente Utrecht, UrbanXchange, Urbanext stedenbouw.
- Mooi maken. Erfgoed en de kansen voor huisvesting van creatieve makers in de stedelijke regio Utrecht. (2019). Bureau Buiten & BOEi.
- Hoe we betaalbare ruimte voor kunst & creativiteit in Utrecht kunnen waarborgen. (2021). Convenant Broedplaatsennetwerk Utrecht & Gemeente Utrecht.
- Gielen, P., Elkhuisen, S., Van Den Hoogen, Q., Lijster, T. & Otte, H. (2014). De waarde van cultuur. Rijksuniversiteit Groningen.
- [Eeuwig Jong. Naar een cultureel regioprofiel voor de stedelijke regio Utrecht. \(2018\). Gemeente Utrecht, Gemeente Amersfoort, provincie Utrecht.](#)
- [Uitvoeringsnota Huisvesting culturele en creatieve sector. \(2021\). Gemeente Utrecht, afdeling culturele zaken.](#)
- [Cultuurgarantie in groeiende steden: 10 tips. \(2021\). Brand the urban agency.](#)
- [Geen stad zonder kunst #2 onderzoeksrapport. \(2020\). Platform BK & de Kunstenbond.](#)
- [Zo laat je culturele plekken floreren en steden bloeien. \(2021\). Gebiedsontwikkeling.nu.](#)
- [Meerwaarde creatieve huisvesting. Onderbouwen & benutten. \(2020\). Rebel.](#)
- [Complexe gebiedstransformatie? Volg dan dit zeven-lagenmodel. \(2021\). Gebiedsontwikkeling.nu.](#)
- [Bijzondere ontmoetingen tijdens eerste omgevingswandeling op Willem Arntz Hoeve. \(2022\). Casper Broekaart.](#)
- [De ontwikkelbuurt is nu slecht een passage, de kunstenaar vaak een passant. \(2022\). De Volkskrant.](#)
- [Ontwikkelthema's 2020-2023 Woerden: culturele stad met creatief vermogen!. \(2019\) Gemeente Woerden.](#)



Colofon

Aangeboden aan:

Stedelijke regio Utrecht

(in het kader van de proeftuin: Een integrale aanpak voor Erfgoed en Ruimte voor Cultuur).

Tot stand gekomen door:

**jonge
honden**

Josse Reinsma
Natascha Linssen

Berlijnplein 524
3541 CN Utrecht

info@jongehonden.com
06-11 07 63 42
www.jongehonden.com

**DEPLAATS
MAKER**

Cobie de Vos
Bart Witte

Gruttersdijk 12,
3514 BG, Utrecht

info@deplaatsmaker.nl
030 271 7677
www.deplaatsmaker.nl

Film:

GOODVILLE

Rikash Bobby Gobardhan
Jouke Jan Koning

www.e-ville.nl

Vormgeving:

 **STUDIO VERE**

Laura Hendricx

info@studiovere.nl
www.studiovere.nl