

A man with blonde hair, wearing safety goggles and a dark jacket, is focused on working with a tool in a workshop. The background is blurred, showing industrial equipment. The image is framed by a large, stylized 'X' shape.

DEPLAATS MAKER

Activiteitenverslag 2023



Inhoud

01	Voorwoord	05
02	Beheer en behoud van ruimte	09
03	Ontwikkelen van nieuwe ruimte	17
04	Kennis delen en vraagstukken agenderen	25
05	Samenwerken en verbinden	31
06	Versterken en professionaliseren	35
07	Vooruitblik 2024	41



01

Voorwoord

In dit vijfde jaar van DePlaatsmaker is er tijd om terug te kijken op de afgelopen jaren. Het was een intensieve tijd, waarin niet alleen twee organisaties geïntegreerd zijn, maar we ook direct grote stappen hebben gezet in de realisatie van nieuwe locaties voor kunst en creativiteit, zoals De Havenloods, op en nabij Berlijnplein en de Shelters in Soesterberg. Toen in 2020 onverwacht de coronapandemie uitbrak, kwamen veel van onze plannen onder druk te staan en was het een uitdaging om deze snelle ontwikkeling van de organisatie nog voort te zetten. Na twee coronajaren, was dit te merken aan uitval in het team. We moesten veel opnieuw opbouwen; letterlijk na een brand op Berlijnplein en figuurlijk in het bijstellen van doelen.

Verandering gaat niet zonder slag of stoot en bij groei hoort aanpassing en bijstelling. De transitie die DePlaatsmaker heeft ingezet - om naast een beheerorganisatie ook een proactieve ontwikkelorganisatie te worden - kon pas in 2022 echt een duurzame vorm krijgen in ons team. In 2022 hebben we gewerkt aan kwantitatieve groei door uitbreiding en vernieuwing van het team en hebben we aanpassingen gedaan in de organisatiestructuur. Met de komst van de zakelijk leider is in 2023 de tijd genomen om de organisatie goed onder de loep te nemen en de nieuwe organisatiestructuur verder vorm te geven. Met aandacht voor de interne processen is in 2023 ingezet op kwalitatieve groei.

Zoals ook beschreven in dit activiteitenverslag, gaat het grootste deel van onze tijd en energie uit naar het beheer van onze 50 panden en ons huurdersbestand. Dat brengt dagelijks veel dynamiek met zich mee. Om de externe rol van DePlaatsmaker goed te kunnen vervullen en nieuwe ruimte te ontwikkelen in verbinding met de stad, is interne rust en aandacht echter een voorwaarde. Afgelopen jaar hebben we daarom met het team de tijd genomen om interne processen te verbeteren en meer rust in te bouwen om de juiste keuzes te kunnen maken.

Dit is niet altijd zichtbaar voor de buitenwereld, maar keihard nodig om een solide basis te leggen.

En dat betekende voor ondergetekende af en toe op haar handen zitten en een pas op de plaats maken. Voorgenomen ontwikkelprojecten, zoals creatieve broedplaats de Zonnebaan, zijn daarom vertraagd. En ook op het onderwerp verduurzaming zijn concrete acties uitgesteld, mede door de complexiteit van de financiering en de uitvoering, die verder onderzoek vragen.

Daarnaast vraagt de samenwerking met de gemeente Utrecht veel tijd en aandacht, omdat we zowel met de afdeling Culturele Zaken als de Vastgoedorganisatie te maken hebben. De vele personele wisselingen bij de gemeente zorgen ervoor dat de processen traag verlopen en dat heeft uiteindelijk ook effect op de tevredenheid van onze huurders in gemeentelijke panden. De tussenpositie die wij hierin als verhuurder vervullen is geen populaire rol en vraagt veel van ons team om duidelijkheid te blijven bieden en grenzen te bewaken. Ook hebben we het lastige besluit genomen om de huurovereenkomst van de Vlampijpateliers op te zeggen, dat tot op het moment van schrijven een nasleep heeft.

Het is tenslotte goed om te benoemen dat we ook in 2023 mooie nieuwe initiatieven zijn aangegaan, zoals met het K.F. Hein Fonds en gemeente Amersfoort, met wie een gastatelier in de Pionier in Amersfoort is gerealiseerd. Dat we erin geslaagd zijn om in onderhandeling met de Nederlandse Spoorwegen de vele vierkante meters creatieve werkruimte op de Concordiastraat te behouden voor de komende jaren. En dat we in diverse sessies onze kennis over ruimte voor kunst hebben kunnen delen met een groot netwerk aan relevante samenwerkingspartners, met wie we optrekken om onze doelstellingen te bereiken.

Ik ben trots waar we na vijf jaar met DePlaatsmaker staan. Het voelt alsof we nu pas écht kunnen beginnen.

Arna Notten
Directeur – bestuurder
April 2023





02

Beheer en behoud van ruimte

DePlaatsmaker is een ervaren speler in het beheer van ruimte voor de culturele- en creatieve sector en heeft de afgelopen decennia een diverse vastgoedportefeuille opgebouwd in Utrecht en omgeving. Er zijn levendige broedplaatsen voor creatieve ondernemers, makers en kunstenaars, ateliergebouwen waar in concentratie hard gewerkt wordt, ruimtes voor de presentatie en ontwikkeling van publieksprogramma, maar ook locaties waar gewoond wordt. Sommige van deze panden worden gehuurd van particuliere vastgoedeigenaren, andere van de gemeente Utrecht en woningcorporaties. Ook heeft DePlaatsmaker 16 panden in eigendom. Elke locatie brengt weer andere beheervraagstukken met zich mee, waar een passende aanpak op wordt bedacht. Want zowel het gebouw, het gebruik, de huurder en de eigenaar kunnen verschillen, en dat vraagt om maatwerk.

Dagelijks beheer en de ontwikkeling van het team

DePlaatsmaker biedt in meer dan 50 panden ruimte aan zo'n 1000 kunstenaars, creatieven en culturele organisaties. Het verhuren en beheren van deze locaties laat ons niet ongemoeid; het brengt op dagelijkse basis juist veel dynamiek met zich mee. Zeker 85 procent van de energie en tijd binnen onze organisatie wordt hier aan besteed. Om kort een beeld te schetsen van waar onze tijd in gaat zitten, lichten we een aantal cijfers over 2023 uit.

■ Kunstenaars, creatieven en culturele organisaties schrijven zich bij DePlaatsmaker in wanneer ze een ruimte zoeken. Elke inschrijving wordt nauwkeurig beoordeeld door ons verhuurteam. Zo wordt nagegaan of de aanmeldingen binnen onze doelgroep en doelstelling vallen. In 2023 werden 193 inschrijvingen beoordeeld en verwerkt.

■ Ons verhuurteam heeft in 2023 ruim 85 huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders. Voordat deze contracten getekend worden, zijn hier vaak al meerdere bezichtigingen van ruimtes aan vooraf gegaan; zo'n 122 keer zijn onze medewerkers hiervoor in 2023 op pad gegaan.

■ Ook wanneer een huurder vertrekt, is het verhuurteam betrokken om de oplevering van de ruimte te begeleiden. In 2023 zijn er 84 opleveringen van werkruimtes afgehandeld.

■ Onze onderhoudsafdeling ontving maandelijks gemiddeld 75 meldingen en verzoeken waarop gehandeld is. Dit loopt uiteen van het verhelpen van lekkages tot meer arbeidsintensieve klussen. Daarnaast zijn zij betrokken bij de uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan voor 16 panden die wij in eigendom hebben.

Naast taken die direct voortkomen uit de verhuur van ruimte, zijn er ook veel bijkomende situaties waarin onze actie wordt verwacht. Zelfs wanneer de verantwoordelijkheid niet geheel bij DePlaatsmaker ligt. Zo vervullen we vaak een bemiddelende rol, bijvoorbeeld wanneer huurders overlast van elkaar ervaren en tussenkomst of een oplossing wensen. Daarnaast is onze inzet regelmatig nodig om vastgoedeigenaren - binnen de afgesproken demarcatie - op hun verantwoordelijkheid aan te spreken, bijvoorbeeld op het vlak van groot onderhoud of het functioneren van de technische installaties. Ook heeft DePlaatsmaker een aantal vooruitstrevende, innovatieve projecten gerealiseerd, zoals De Haventuin, waarbij keuzes zijn gemaakt die onvoorzien meer aandacht vragen, bijvoorbeeld omdat voorzieningen veel intensiever gebruikt worden dan verwacht of sneller kapot gaan. Tenslotte spelen er nog maatschappelijke ontwikkelingen die onverwachts veel aandacht kunnen vragen, denk aan de gevolgen van de energiecrisis en de zorgen over stijgende energiekosten die dit meebrengt.

Al met al komen er dagelijks veel vragen bij ons binnen over deze onderwerpen. Vragen waar niet altijd direct een antwoord op is, omdat er eerst het een en ander voor moet worden uitgezocht of in beweging gebracht. Toch leeft vaak het idee dat een antwoord niet lang op zich kan laten wachten.

Hierdoor ontstaat een rumoerig spanningsveld, waarbij wij aan de ene kant zoveel mogelijk beschikbaar willen zijn voor het beheer van de vastgoedportefeuille en het huurdersbestand en waarbij aan de andere kant het intensieve klantcontact eigenlijk te veel van onze tijd vraagt om ook nog goed naar de toekomst te kijken.

Daarom hebben we de afgelopen jaren een start gemaakt om te bewegen van een reactieve naar een meer proactieve organisatie. Zo willen we rust en tijd krijgen om te werken aan verdere professionalisering, de ontwikkeling van nieuwe projecten en kunnen we ons klaarmaken voor grote uitdagingen die op ons afkomen, zoals verduurzaming van onze locaties. In 2022 hebben we vooral een kwantitatieve groei doorgemaakt en is geïnvesteerd in het aantrekken van voldoende en getalenteerde medewerkers. In 2023 hebben we de opmaat gemaakt naar kwalitatieve groei. De zakelijk leider en coördinator onderhoud zijn in positie gebracht, het team is beter gestructureerd en beter ingewerkt. Het doel voor 2024 is om de dagelijkse stroom van vragen, meldingen en verzoeken van huurders beter te kanaliseren, bijvoorbeeld via ICT-oplossingen, zodat we daar efficiënter op kunnen reageren. Daarbij streven we ernaar om vooraf al in gesprek te zijn met huurders, in plaats van achteraf, via zogenaamde 'pandgesprekken' met groepen huurders per pand.



Contractverlenging Concordiastraat 68 en 67A

Een van de belangrijke onderwerpen waar wij in 2023 aan gewerkt hebben is de verlenging van onze locaties Concordiastraat 68 en 67A, welke sinds 2005 en 2003 in beheer zijn bij DePlaatsmaker. In het voorjaar zijn gesprekken gestart met de vastgoedafdeling van de Nederlandse Spoorwegen om nieuwe contracten te onderhandelen. Onze inzet in de onderhandelingen was om zo lang mogelijk te kunnen blijven huren tegen gunstige voorwaarden.

De uitkomst van de gesprekken is dat de creatieve werkruimte voor de komende jaren behouden blijft. Voor Concordiastraat 68 is een nieuw contract getekend om het pand per januari 2025 voor nogmaals 15 jaar te huren. Voor Concordiastraat 67A is dit een contract voor 5 jaar, omdat de eigenaar mogelijk plannen heeft voor herontwikkeling van dit monumentale pand. De nieuw afgesloten contracten brengen echter wel een marktconforme stijging van de kale huurprijs met zich mee. Deze verhoging wordt echter vanaf 2025 geleidelijk in vier jaar doorgevoerd, waarbij zorgvuldig gekeken is naar de juiste vertaalslag naar onze huurders.

Wisselspoor wordt de komende jaren verder ontwikkeld tot een woon-werkgebied. Hierdoor zullen op termijn een aantal werkplaatsen voor luide disciplines op de begane grond van Concordiastraat 68 komen te vervallen, omdat nieuwe woningen hier vrij dicht op komen te staan. Ook zal het buitenterrein - dat nu onder andere voor workshops wordt gebruikt - en de parkeerplaatsen komen te vervallen. Deze veranderingen vragen om aanpassingsvermogen van onze huurders en proactieve begeleiding vanuit DePlaatsmaker, maar bieden ook juist kansen om de broedplaats opnieuw in verbinding te brengen met de wijk en omgeving.

Van de Vlampijpateliers naar de 2e Daalsedijk

Eind november 2023 heeft DePlaatsmaker bekend gemaakt de verhuur van de Vlampijpateliers te beëindigen. Op Vlampijstraat 50 in het Werkspoorkwartier bood DePlaatsmaker sinds 2001 ruimte aan zo'n 65 kunstenaars en creatieve ondernemers. Zij hebben hun ruimtes eind februari 2024 leeg moeten opleveren. De reden voor dit besluit was de slechte staat van het gebouw. In afwachting van de aanstaande verbouwing van het pand, die meerdere keren werd uitgesteld door de gemeente Utrecht, heeft er in de tussentijd namelijk geen grootschalig onderhoud plaatsgevonden. De kans op calamiteiten nam hierdoor toe en de schade die hieruit voort kon komen bleek niet verzekeraar. Daarom is uit voorzorg besloten om de verhuur te beëindigen.

Het beëindigen van de verhuur heeft veel impact gehad op de huurders van de Vlampijpateliers. Sommigen van hen hadden hier meer dan 20 jaar hun werkplek. DePlaatsmaker heeft zich ingespannen om op korte termijn vervangende locaties te vinden voor een deel van de vertrekkende huurders. Daarvoor is intensief contact geweest met verschillende vastgoedpartijen uit ons netwerk en zijn diverse locatiebezoeken gedaan. Uiteindelijk is de meest passende en betaalbare locatie gevonden in Wisselspoor, waar DePlaatsmaker begin 2024 twee voormalige kantoorgebouwen op de 2e Daalsedijk in beheer heeft genomen van de Nederlandse Spoorwegen. Samen beschikken de gebouwen over 25 zelfstandige werkruimtes van samen bijna 1000 m² groot. Op dit moment is duidelijk dat ongeveer 31 huurders een nieuwe werkruimte hebben gevonden via DePlaatsmaker. Zowel op de Tweede Daalsedijk, als op andere locaties zoals de Arkansasdreef. Daarnaast hebben ongeveer 30 vertrekkende huurders via andere wegen ruimte gevonden.

Gemeente Utrecht zet zich ervoor in dat Vlampijstraat 50 in de toekomst beschikbaar blijft voor betaalbare creatieve werkplekken. Zij werken daarom aan een plan voor een grote verbouwing van het pand en de start staat gepland in 2025. Het is echter niet zeker dat het nieuwe gebouw straks weer aan DePlaatsmaker verhuurd zal worden. De gemeente Utrecht is verplicht om via een openbare procedure een nieuwe hoofdhuurder te selecteren. Deze uitvraag moet nog worden uitgewerkt.

Onderhoud en verduurzaming Pauwstraat 13A

De afgelopen jaren hebben in fases verbouwingen plaatsgevonden op Pauwstraat 13A om het gebouw te verbeteren ten behoeve van het gebruik door culturele instelling BAK. Zo wordt de omslag gemaakt van wat oorspronkelijk een muziekpodium was, naar een presentatieruimte voor beeldende kunst. Hoewel in 2019 een start is gemaakt met de werkzaamheden, is het traject op dit moment echter nog niet afgerond. Ook in 2023 was DePlaatsmaker als hoofdhuurder nauw betrokken om een vinger aan de pols te houden en heeft intensief overleg plaatsgevonden met huurder BAK en de gemeente Utrecht als eigenaar. Het is een taai proces voor alle betrokken partijen en het vraagt veel energie om elkaar hierin steeds opnieuw te vinden. DePlaatsmaker blijft aansturen op een meer integrale aanpak van de werkzaamheden, waarbij tegelijk met de verbeteropgave ook de verduurzamingsslag wordt gemaakt en achterstallig onderhoud wordt aangepakt. Dit om de impact van de werkzaamheden voor onze huurder te beperken en te bewerkstelligen dat het gebouw binnen afzienbare termijn optimaal te gebruiken is als presentatieruimte.



Onderhandelingen nieuw energiecontract

Per januari 2024 heeft DePlaatsmaker een nieuw driejarig contract afgesloten voor de levering van gas en elektriciteit. Afgelopen jaren had DePlaatsmaker nog te maken met relatief gunstige tarieven voor gas en elektriciteit, maar deze meerjarige overeenkomst van vóór de energiecrisis liep eind 2023 af. We hebben daarom vroegtijdig ons best gedaan om binnen de marktprijzen het meest voordelige contract af te sluiten, toch was een prijsstijging onontkoombaar. Het nieuwe leveringstarief voor gas en elektra is helaas meer dan verdubbeld in vergelijking met het eerdere tarief dat liep tot eind 2023. Hier hebben wij onze huurders van op de hoogte gebracht. Daarnaast worden een aantal locaties van DePlaatsmaker voorzien van stadswarmte. Het tarief voor stadswarmte wordt jaarlijks vastgesteld in januari en was in 2023 relatief hoog. Wij hebben huurders op deze locaties aangeraden spaarzaam om te gaan met het verwarmen van de ruimtes. Een positief vooruitzicht is, dat het tarief voor stadswarmte in 2024 sterk gedaald is, namelijk bijna gehalveerd ten opzichte van 2023.

Aanvraag subsidie gestegen energiekosten maatschappelijke organisaties

In 2023 heeft DePlaatsmaker subsidie aangevraagd bij gemeente Utrecht via de regeling 'gestegen energiekosten maatschappelijke organisaties'. Het is gelukt om tegemoetkoming aan te vragen voor de gestegen kosten van stadswarmte over de periode januari 2022 tot en met juni 2023. Voor de kosten van gas en elektriciteit kon dit niet, omdat DePlaatsmaker met een meerjarig contract nog te maken had met tarieven van vóór de energiecrisis. Gemeente Utrecht heeft uiteindelijk ruim €58.000 toegekend. Dit bedrag is vervolgens verdeeld over de locaties van DePlaatsmaker waar gebruikgemaakt wordt van stadswarmte. Aan de hand van ieders aandeel in de warmtekosten hebben onze huurders de eerste helft van 2024 een tegemoetkoming ontvangen. Op deze wijze heeft DePlaatsmaker getracht om leegstand te voorkomen als gevolg van hoge energiekosten.



03

Ontwikkelen van nieuwe ruimte

Naast het beheer en behoud van onze bestaande vastgoedportefeuille, richten we ons op het ontwikkelen van nieuwe ruimte. Zo bewegen we mee met de groeiende vraag naar betaalbare creatieve werkruimte in Utrecht. DePlaatsmaker is daarbij de schakel tussen de creatieve sector, vastgoedpartijen en lokale overheden, kan nieuwe ontwikkelingen aanwakken en de juiste partijen verbinden om kansen voor huisvesting ook echt te benutten. Om de juiste ruimte te ontwikkelen volgen we de behoefte van onze doelgroep op de voet. In sommige projecten geven we de ruimte zelfs samen vorm met de beoogde gebruiker in een co-creatieproces. Onze focus ligt op vastgoed voor de langere termijn (>10 jaar); panden en locaties die in eigendom zijn of langdurig aangehuurd kunnen worden.

Co-creatie permanente nieuwbouw Berlijnplein

In samenwerking met de gemeente Utrecht zet DePlaatsmaker zich in voor de realisatie van meer dan 4000 m² werk- en presentatieruimte voor kunst en cultuur op Berlijnplein in Utrecht Leidsche Rijn. Denk hierbij aan atelier- en expositieruimte voor jonge en gevestigde makers in de beeldende kunst, mode en design, studio's voor muziek en audiovisuele media, een huis voor hedendaagse dansvormen, maar ook een ontwikkel- en oefenruimte voor vernieuwend theater. De gemeente Utrecht is opdrachtgever en DePlaatsmaker via een samenwerkingsovereenkomst verbonden als een van de beoogde hoofdhuurders van de toekomstige nieuwbouw.

Nadat in 2022 een consortium van architecten, adviseurs en een aannemer is geselecteerd die verantwoordelijk is voor het ontwerpproces en de realisatie van de permanente nieuwbouw op Berlijnplein, is een eerste ontwerpschets gemaakt op basis van het

ingediende programma van eisen. In 2023 is in co-creatie met alle betrokken partijen samen verder getekend om tot een voorlopig ontwerp te komen, waarbij is nagedacht over de vormen van het gebouw, het gebruik van de binnen- en buitenruimte, en de gevels. In bijna wekelijkse co-creatie sessies heeft DePlaatsmaker, als een van de toekomstige hoofdhuurders, nauw opgetrokken met de beoogde eindgebruikers. Onze rol in dit proces kenmerkt zich door het grote geheel in ogenschouw te houden en vooruit te denken, maar ook door de risico's van ontwerpkeuzes inzichtelijk te maken richting de eindgebruikers en hen daarbij te adviseren.

Ontwikkeling ateliergebouw

DePlaatsmaker is daarnaast kartrekker in de ontwikkeling van een ateliergebouw met ongeveer 42 werkruimtes, waarmee ruimte geboden wordt aan een mix van disciplines. Disciplines die aansluiten bij de overige ontwikkelingen op het plein, zoals audiovisuele media, muziek, mode, digitale vormgeving, beeldende kunst, video, etc.. In de zomer van 2023 is door DePlaatsmaker een visie voor het ateliergebouw gepresenteerd aan alle betrokken partijen op Berlijnplein. Daarnaast is onderzocht hoe deze visie uitgewerkt kan worden tot een helder profiel voor de werving en selectie van toekomstige huurders. Dit doen we vanuit twee lijnen: de ontwikkelingsketen van student, starter, mid-career tot gevestigde maker en door het samenbrengen van disciplines binnen een maak- en productieketen.

Beheermodel nieuwbouw

De toekomstige hoofdhuurders van Berlijnplein dragen gezamenlijk zorg voor de ontwikkeling van een plan voor het beheer van de gebouwen. In 2023 zijn samen met HKU en RAUM de eerste stappen gezet in de verkenning van een mogelijk beheermodel. Er is een adviseur aangetrokken met wie onderzoek is gedaan naar de behoeften en wensen van de eindgebruikers. Hieruit is een advies gekomen over welk beheermodel het meest passend is. De kosten van dit beheermodel moeten nog inzichtelijk gemaakt worden om te kijken of dit ook daadwerkelijk haalbaar is.

Ontwikkeling Zonnebaan 12

In het najaar van 2022 heeft DePlaatsmaker het besluit genomen om een kantoorgebouw op bedrijventerrein Lage Weide in gebruik te nemen als creatieve broedplaats voor minimaal 15 jaar. Al snel is gestart om het gebouw op de Zonnebaan gereed te maken voor verhuur aan onze doelgroep. De vierde verdieping is daarvoor als eerst verbouwd.

Hiervoor is een opdracht verstrekt aan Urbanizer Architecten voor het ontwerp en aan aannemersbedrijf Groenluik voor de verbouwing. Er zijn hiermee negen individuele ruimtes gerealiseerd, uiteenlopend van 30 tot 45 m². In januari 2023 is een postercampagne opgezet en een open oproep uitgestuurd om zo breed mogelijk geïnteresseerden uit onze doelgroep te bereiken. Ook is een kijkmiddag op locatie georganiseerd. In het voorjaar hebben de eerste huurders hun intrek genomen.

Hoewel volgens de oorspronkelijk planning ook de overige verdiepingen gedurende het jaar aangehuurd en klaargemaakt zouden worden, is in de zomer van 2023 besloten om tijdelijk pas op de plaats te maken. De belangrijkste reden hiervoor was, om de eigenaar van het pand tijd te geven om een aantal gebreken op orde te brengen. In 2024 wordt opnieuw gestart met de ontwikkeling en zal ook verder onderzoek gedaan worden naar een inhoudelijk profiel voor de broedplaats en de juiste inbedding in de stad. Uiteindelijk kan het gebouw ruimte bieden aan 40 tot 50 zelfstandige werkruimtes.





Beeldend kunstenaar Jur de Vries in zijn atelier aan de Arkansasdreef in Overvecht.

Ontwikkeling Arkansasdreef 20

In 2023 is DePlaatsmaker een samenwerking aangegaan met een particuliere vastgoedeigenaar op bedrijventerrein Nieuw Overvecht. Dit met het doel om een kantoorpand op Arkansasdreef 20 een nieuwe bestemming te geven als werkplek voor kunstenaars en creatieven. In eerste instantie is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de verhuur van leegstaande ruimtes. In augustus is dit omgezet naar een huurovereenkomst voor de gehele eerste en tweede verdieping van het gebouw en zijn door ons ook de huurcontracten overgenomen van de creatieve ondernemers die er al gevestigd waren.

Met deze stap heeft DePlaatsmaker ruim 1500 m² aan creatieve werkruimte beschikbaar gemaakt voor de komende vijf jaar met mogelijkheid tot verlenging. Op 6 september is een kijkmiddag georganiseerd waar ruimtezoeekenden de locatie konden bezichtigen en vragen konden stellen aan ons verhuurteam.

Ook zijn met geïnteresseerden verkennende gesprekken gevoerd over de realisatie van box-in-box-geluidstudio's. In het pand zijn inmiddels zo'n 30 verschillende kunstenaars en creatieven gevestigd, waaronder keramisten, tekenaars, muziekproducenten, een dansstudio en een glas-in-lood-atelier.

Proeftuin Stedelijke Regio Utrecht

Sinds 2020 werkt DePlaatsmaker mee in het proeftuinproject 'Een integrale aanpak voor erfgoed en ruimte voor cultuur' in opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht, met als doel de ontwikkeling van ruimte voor kunst en cultuur in de regio te stimuleren. In dit proeftuinproject is door middel van haalbaarheidsanalyses (quickscans) en door gesprekken met gemeenten, lokale vastgoedorganisaties, en diverse kunstenaars en creatieven op verschillende locaties in de regio onderzocht of en hoe gebouwd erfgoed en beeldbepalende leegstaande gebouwen herbestemd kunnen worden voor de creatieve en culturele sector. De uitkomsten en geleerde lessen uit dit project zijn in 2022 gedeeld tijdens een symposium en door middel van een online toolkit, waarmee het project is afgesloten.

Een aantal ontwikkelingen uit het proeftuinproject liepen echter in 2023 nog door, zoals de ontwikkeling van de tabaksschuur in Amerongen in samenwerking met Utrechts Landschap en stichting Amerongse Oogst en de ondersteuning van een kunstcollectief in Zeist die in onderhandeling was met een vastgoedeigenaar over de verbouwing en huur van een locatie aan de Weteringlaan. Daarnaast zijn er nog diverse adviesgesprekken gevoerd in de regio, zoals met Museum Valkenheide in Maarsbergen over hoe zij in dialoog met de vastgoedeigenaar de waarde van hun activiteiten op hun huidige locatie konden benadrukken. In Leusden zijn verkennende gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren en wooncoöperatie De Jelt voor de huisvesting van een creatieve woonwerkgemeenschap. In IJsselstein zijn gesprekken gevoerd over de mogelijke realisatie van creatieve werkruimte in de bibliotheek, waarna DePlaatsmaker daar een advies over heeft uitgebracht. Ook is in ons netwerk een oproep uitgezet voor kunstenaars en creatieven om mee te denken met de eigenaar van een oude paardenstal in Woudenberg, over de wijze waarop deze opnieuw ingericht kon worden als creatieve werkruimte.

Vervolgopdracht gemeente Amersfoort

DePlaatsmaker is door de gemeente Amersfoort gevraagd onderdeel te zijn van de klankbordgroep in het kader van onderzoek naar broedplaatsenbeleid. In 2023 heeft DePlaatsmaker meegedacht en een presentatie gegeven over de mogelijke invulling van ruimte voor kunst en cultuur in de gebiedsontwikkeling van de Kop van Isselt. Daarnaast heeft DePlaatsmaker ondersteuning geboden aan verschillende kunstinitiatieven uit Amersfoort bij ruimtevraagstukken. Zo zijn er adviesgesprekken gevoerd met productiehuis Kosmik en stichting laswerk over de ontwikkeling van nieuwe huisvesting in de stad. Ook zijn er gesprekken geweest met de broedplaats Fabriek aan de Eem over hoe zij hun huisvesting voor de lange termijn kunnen bestendigen.

Muziekhuis Utrecht en Muziekhuis Lombok

DePlaatsmaker heeft in Utrecht twee muziekhuisen in eigendom waar verhuur plaatsvindt op dagbasis. Bij Muziekhuis Utrecht op de Loevenhoutsedijk gebeurt dat via stichting Muziekhuis Utrecht en bij Muziekhuis Lombok op de Makassarstraat verhuurt DePlaatsmaker direct aan verschillende partijen op seizoens- en dagbasis. Er leeft al langer het idee om een nieuwe visie te ontwikkelen waarmee de muziekhuisen beter ingebed kunnen worden in de omgeving en beter benut kunnen worden. DePlaatsmaker heeft hiervoor in 2022 en 2023 onderzoek gedaan naar mogelijke andere verhuurconstructies, waarbij één vaste huurder eigenaarschap pakt op deze locaties. Bij stichting Muziekhuis Utrecht zijn gesprekken gevoerd met de directie en de raad van toezicht. Dit heeft geleid tot het besluit om stichting Muziekhuis Utrecht op te heffen per 1 juli 2024. De afdeling Culturele Zaken van de gemeente Utrecht is hierin meegenomen. Voor Muziekhuis Lombok is een intentieovereenkomst met het Wilde Westen gesloten en worden er plannen voor aanpassing van het gebouw voorbereid.

Oriëntatie op nieuwe locaties

DePlaatsmaker wordt door de gemeente Utrecht regelmatig gevraagd om mee te denken over de wijze waarop creatieve ruimte gerealiseerd kan worden in leegstaande of nog te bouwen panden. We zien het als onze rol om hierbij sectoroverstijgend de randvoorwaarden te creëren, zodat ook andere partijen creatieve ruimte kunnen ontwikkelen. Deze randvoorwaarden gaan over het soort ruimte, de aanpassingen die eventueel nodig zijn en de beoogde huurprijs. Zo hebben wij in 2023 meegedacht in de marktconsultatie voor een broedplaats aan het Attleeplantoen in Kanaleneiland met de afdelingen Culturele Zaken en de Vastgoedorganisatie. Ook hebben we meegedacht over de nieuwe invulling voor Fort Lunetten, waarbij de zoektocht was tegen welke voorwaarden ruimte voor kunst en creativiteit nog haalbaar blijft. In Leidsche Rijn heeft de gemeente, vanuit de afdeling Ruimtelijke Ordening, zich georiënteerd om op een leegstaand kavel een broedplaats te realiseren. Het is nu aan de gemeente om te kijken of dit financieel haalbaar is.



Workshopdeelnemers op weg naar Muziekhuis Lombok op de Makassarstraat.



04

Kennis delen en vraagstukken agenderen

DePlaatsmaker zet belangrijke onderwerpen rond 'ruimte voor kunst' op de agenda bij lokale overheden en vastgoedpartijen, om samen in gesprekken nieuwe mogelijkheden te verkennen. We vertalen de ruimtebehoefte van de creatieve sector naar de taal van beleidsmakers en projectontwikkelaars, maken nieuwe benaderingen bespreekbaar en delen relevante kennis. Dit doen we bijvoorbeeld door bij te dragen aan onderzoeken, kennissessies en debatten. Zo brengen we in beeld welke randvoorwaarden of uitgangspunten nodig zijn om succesvol ruimte voor kunst te ontwikkelen.

Kenniscafé over de waarde van broedplaatsen

In juni 2023 was DePlaatsmaker mede-organisator van een kenniscafé over de waarde en rol van broedplaatsen in gebiedsontwikkeling in samenwerking met adviesbureau Procap. Diverse experts, beleidsmakers en stadmakers uit Utrecht, Den Haag en Amsterdam sloten aan bij het gesprek, waaronder Makers aan 't ij, Stipo, Vechtclub XL, stichting LOU en gemeente Utrecht.

Tijdens de bijeenkomst werd uitgebreid gesproken over de betekenis en waarde van broedplaatsen in een stedelijke context. Er is gediscussieerd over wie verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van broedplaatsen, hoe deze ingebed kunnen worden in nieuwe wijken, hoe de maatschappelijke en financiële waarde kan worden gemeten, maar vooral ook over hoe je de meerwaarde en betaalbaarheid van broedplaatsen kan behouden op langere termijn. Het samenbrengen van stakeholders en experts, voldoende eigenaarschap en het ontwikkelen van passend beleid en regelgeving zijn noodzakelijke ingrediënten om tot het gewenste resultaat te komen. De uitkomsten van het kenniscafé zijn door Procap in een geïllustreerde publicatie uitgegeven.

Broedplaatsen Netwerk Utrecht

DePlaatsmaker is kartrekker van het Broedplaatsen Netwerk Utrecht samen met Vechtclub XL. Dit netwerk bestaat uit circa 15 broedplaatsorganisaties in Utrecht. We delen kennis en trekken samen op richting de gemeente Utrecht. Naar aanleiding van het convenant 'Hoe we betaalbare ruimte voor kunst & creativiteit in Utrecht kunnen waarborgen' dat we in 2022 ondertekend hebben, zijn in 2023 vervolgstappen gezet in nauwe samenwerking met de afdeling Culturele Zaken van de gemeente. Er is gewerkt aan de voorbereiding voor een 'gebiedsbestemming broedplaatsen' om zo in gebiedsontwikkelingen ruimte te kunnen bestemmen voor broedplaatsen, tegen de lage prijzen die nodig zijn voor de doelgroep en de activiteiten die er beoogd zijn. Dit wordt binnenkort voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarnaast is de 'nadere regel subsidie culturele broedplaatsen' gelanceerd, waarmee financiële bijdrage aangevraagd kan worden voor de realisatie van een broedplaats.

Namens het Broedplaatsen Netwerk Utrecht heeft DePlaatsmaker ook zitting in het cultureel koepeloverleg, waarbij er vanuit verschillende disciplines in de sector vertegenwoordigers aanwezig zijn (vier keer per jaar). Met het koepeloverleg wordt ook overleg gevoerd met de wethouder Cultuur over de ontwikkelingen in de sector. Het is waardevol dat er nu ook een plek aan tafel is voor ruimtevraagstukken. Er kon ook kennis worden gedeeld in het vraagstuk van de wethouder Ruimtelijke Ordening over de verhuizing en vastgoedontwikkelingen van dB's in het gebied Cartesiusdriehoek.

Landelijk Overleg Atelierorganisaties

Vanuit het Landelijk Overleg Atelierorganisaties (LOA) is DePlaatsmaker betrokken bij een vervolg op het onderzoek 'Bloeiende Broedplaatsen' geleid door lector Bart de Zwart van Hanzehogeschool Groningen. Dit vervolg over de maatschappelijke waarde van broedplaatsen richt zich specifiek op gemeenten, waarbij DePlaatsmaker verbonden is als ervaringsdeskundige. Samen met negen gemeenten en vier private kennis- en netwerkpartners leggen Hanzehogeschool Groningen, Hogeschool Fontys en Hogeschool Rotterdam in dit onderzoek de basis

voor een toekomstbestendige en lokale aanpak voor broedplaatsen die gestoeld is op een duurzaam en rechtvaardig huisvestingsmodel voor de creatieve sector. Het onderzoek is in 2023 van start gegaan en loopt nog door de komende jaren.

Daarnaast onderzoekt DePlaatsmaker namens het LOA de ontwikkeling van een leergang voor broedplaatsen, waarbij kennis die nodig is om een broedplaatsorganisatie te leiden en locaties te ontwikkelen wordt gebundeld en wordt doorgegeven. Een voorstel hiervoor is in 2023 voorbereid en zal in 2024 worden ingediend bij fondsen. De motivatie voor de leergang is ingegeven door de uitdagingen waar creatieve vastgoedorganisaties zoals DePlaatsmaker mee te maken hebben. Deze uitdagingen hangen onder andere samen met hun relatief beperkte organisatieomvang, het intensieve klantbeheer dat het huurdersbestand vraagt, de traditionele cultuur en geschiedenis van atelierorganisaties, de hoge dynamiek van de (huidige) vastgoedmarkt en stedelijke ontwikkelingsprocessen, en de financiële kwetsbaarheid van de culturele sector als geheel.



Beeldend kunstenaar Roland Sohier in zijn atelier aan de Mgr. van de Weteringstraat.

Rondleidingen bij locaties van DePlaatsmaker

Het is opvallend dat in 2023 veel verzoeken zijn binnengekomen voor het geven van een rondleiding bij onze locaties en te vertellen over de rol van DePlaatsmaker. Een locatiebezoek is eigenlijk de beste manier om een goed beeld te krijgen van wat een creatieve broedplaats of een ateliergebouw inhoudt en wat er in de praktijk allemaal bij komt kijken om deze te realiseren.

■ Gemeente Zwolle is met een delegatie van ambtenaren en wethouders twee keer bij De Havenloods geweest. Dit was ter inspiratie voor een project in Zwolle, waarbij men informatie wilde inwinnen over hoe het beheer en organisatie van deze plek aan te pakken. Onderwerp was dus eigenaarschap en wat partijen zoals DePlaatsmaker daarbij van de gemeente nodig hebben.

■ De gebiedsontwikkeling in Wisselspoor was voor het projectmanagement van de gemeente Utrecht aanleiding om het gebied beter te verkennen en ook kennis te nemen van de creativiteit in het gebied. Wisselspoor wordt de komende jaren verder ontwikkeld tot een woon-werkgebied. De creatieve broedplaatsen van DePlaatsmaker in het gebied blijven behouden in deze ontwikkeling.



Creatieve werkruimte op Arkansasdreef 20 op bedrijventerrein Nieuw Overvecht



Creatieve broedplaats De Havenloods in Werkspoorkwartier

■ De Triodos Bank, financier van DePlaatsmaker, organiseert jaarlijks voor nieuwe medewerkers een klantbezoek. Dit jaar kwamen zij met een groep naar De Havenloods om kennis te maken met de broedplaats en te leren over hoe een dergelijke plek tot stand komt en wat er precies gebeurt. Er vonden verschillende ontmoetingen plaats met onze huurders.

■ De projectmanagers vastgoed van Culturele Zaken gingen op verkenning bij bedrijventerrein Nieuw Overvecht en bezochten ook onze nieuwe locatie aan de Arkansasdreef, waar toen net nieuwe huurders waren geland.



05

Samenwerken en verbinden

DePlaatsmaker zet zich in om samenwerking te bevorderen en domeinen te verbinden, zodat we in gezamenlijkheid kunnen bouwen aan een positief vestigingsklimaat voor kunstenaars en creatieven, en de betekenis van onze locaties voor de gebruikers en de omgeving vergroten. Dit doen we bijvoorbeeld door bij te dragen aan gezamenlijke initiatieven, aan events van huurders, door zelf evenementen te organiseren en door community- vorming te stimuleren. Zo laten we zien waar we voor staan en wat we in huis hebben. Door de zichtbaarheid van onze huurders, locaties en organisatie te vergroten, kunnen we het belang van ruimte voor kunst, cultuur en creativiteit scherper voor het voetlicht brengen en ons netwerk uitbreiden.

Gastatelier De Pionier in samenwerking met K.F. Hein Fonds en gemeente Amersfoort

K.F. Hein Fonds, DePlaatsmaker en Gemeente Amersfoort hebben de handen ineengeslagen en stellen vanaf de zomer van 2023 een gastatelier beschikbaar bij onze locatie De Pionier in Amersfoort. Iedere vier maanden kan een kunstenaar of creatieve maker uit de provincie Utrecht de ruimte gebruiken om te werken aan een tijdelijk project en hun beroepspraktijk verder te ontwikkelen in een andere context. Zo willen we bouwen aan meer ruimte voor kunst en verbindingen leggen binnen de culturele infrastructuur van Amersfoort en de provincie Utrecht. De werving van kandidaten voor het gastatelier verloopt via het K.F. Hein Fonds. In de periode juni tot en met september heeft kunstenaar Salihanur Akpinar gebruikgemaakt van het gastatelier. Van oktober tot en met januari 2024 was beeldend kunstenaar en onderzoeker Ying Yi Wu te gast. In november 2023 vond speciaal voor genodigden uit het werkveld een atelierbezoek plaats, waarbij Ying Yi Wu verteld heeft over de ideeën en kunstwerken waar zij op dat moment aan werkte.

Verhalenreeks nieuwe huurders Schottenkeet Berlijnplein

Nadat in 2022 het herbouwde cultuurpaviljoen op Berlijnplein weer in gebruik werd genomen, is besloten om de houten schottenkeet, die als vervangende huisvesting diende, te laten staan tot de start van de permanente nieuwbouw. De schottenkeet is vervolgens vanaf de zomer van 2022 in gebruik genomen door presentatieruimte OP&, jongerencultuurhuis BOKS en o.a. kunstenaar Ate von Hes. Met een verhalenreeks over deze nieuwe huurders heeft DePlaatsmaker hun komst op Berlijnplein willen uitlichten. De reeks werd in 2023 online gepubliceerd. Als lezer kom je alles te weten over hun huidige activiteiten, maar ook over hun toekomstplannen en hun eigen kijk op de ontwikkeling van Berlijnplein. De verhalenreeks geeft goed weer hoe er door middel van tijdelijke huisvesting steeds meer creatieve makers en culturele organisaties landen op het plan en hier alvast hun thuishaven vinden.

Website ateliergebouw Draaiweg 51 gelanceerd

Het ateliergebouw aan de Draaiweg is een van de locaties waar DePlaatsmaker samen met de huurders werkt aan het vergroten van de zichtbaarheid. Het gebouw omvat 21 creatieve werkruimtes en een centrale hal waar exposities georganiseerd kunnen worden. Dat hier een grote verscheidenheid aan creatieven en kunstenaars werkzaam is, is echter niet altijd zichtbaar voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden. In de zomer van 2023 is daarom een nieuw ontwikkelde website voor de ateliers op Draaiweg 51 gelanceerd. Op de website vind je een kleurrijk overzicht van de kunstenaars en creatieven die hier gevestigd zijn. Ook worden er bijvoorbeeld nieuwsberichten geplaatst, zodat websitebezoekers op de hoogte kunnen blijven van exposities, workshops, nieuwe producten of andere activiteiten die de huurders ondernemen. De website is ontwikkeld door webdeveloper Ramdath Mos en gekoppeld aan de community-pagina van DePlaatsmaker. De huisstijl is ontworpen door de huurders zelf en ook de content op de website wordt door hen gezamenlijk geschreven, verzameld en geplaatst.



DJ-workshop bij Jongerencultuurhuis BOKS op Berlijnplein.

Expositie 'Wonderlijk' in het kantoor van DePlaatsmaker

Samen met veel huurders, medewerkers en partners uit het werkveld werd op vrijdag 21 april de groepsexpositie Wonderlijk geopend in het kantoor van DePlaatsmaker. In de expositie staan kunstenaars centraal die met verbeeldingskracht onderzoeken wat verwondering oproept: van het mysterieuze in de gebouwde wereld, de verstilling van de natuur in een stadstuin, de groeikracht van alles dat leeft, de reikwijdte van de menselijke fantasie tot de verbindingskracht van momenten van samenzijn. De deelnemende kunstenaars waren Sandra Catsburg, Philip Lindeman, Johan Kuhlmann, Jolanda Schouten en Melahat Manzouri Fard. Allen huren zij een werkruimte via DePlaatsmaker.



06

Versterken en professionaliseren

DePlaatsmaker maakt de beweging van een beheerorganisatie naar ook een projectorganisatie die effectief en servicegericht ruimte voor kunst ontwikkelt binnen een complexere vastgoedmarkt. Maar zonder sterke wortels is verandering en groei niet mogelijk; we bouwen daarom aan een sterke basis. Er is geïnvesteerd in het aantrekken van voldoende en getalenteerde medewerkers en we besteden aandacht aan de structuur van de organisatie. Met een heldere rol- en taakverdeling binnen het team streven we naar efficiëntie, waarmee meer tijd ontstaat om ons te richten op nieuwe ontwikkelingen.

Personele ontwikkelingen

In 2023 beschikte de organisatie over een personeelssterkte van 14.09 fte. In 2023 is nog veel aandacht uitgegaan naar het team, nadat in 2022 veel vernieuwing had plaatsgevonden. Met de komst van een zakelijk leider is er met de directeur- bestuurder een MT gevormd. In 2023 is aandacht besteed om de rollen goed af te stemmen: de interne zakelijke rol gericht op teamontwikkeling en bedrijfsprocessen en de externe bestuurlijke rol gericht op netwerk en nieuwe (project)ontwikkelingen. Er is zo meer balans gevonden in de aansturing van beheer- en verhuurtaken en ontwikkeling van nieuwe projecten, waarmee een goede basis is gelegd om verder te bouwen.

De zoektocht naar een nieuwe onderhoudscoördinator heeft niet meteen tot een goede kandidaat geleid, waardoor besloten is om deze rol tijdelijk bij de zakelijk leider te beleggen. Zo kon goed worden beoordeeld wat er binnen deze functie speelt en wat er nodig is. Uiteindelijk is in juli een passende kandidaat gevonden met veel ervaring. In het verhuurteam is een verhuurmedewerker vertrokken en daarvoor is een nieuwe collega aangetrokken.

In het team beheer en onderhoud is afscheid genomen van een collega na 2 jaar ziekteverzuim. Voor de functie communicatiemedewerker is na een korte periode in goed overleg afscheid genomen van een collega. Er is gekozen voor geen vervanging. De werkzaamheden worden overgenomen door de medewerker communicatie en community. Aan het eind van 2023 hebben we voor de functie bedrijfsvoering & HR geconstateerd dat individuele wensen en ontwikkelingen van het team samenkwamen in het besluit om afscheid te nemen zonder vervanging. De werkzaamheden zijn namelijk geïntegreerd in de functie zakelijk leider.

Code Diversiteit & Inclusiviteit

De Code Diversiteit & Inclusie biedt de culturele en creatieve sector handvatten om inclusie structureel te bevorderen. DePlaatsmaker heeft in 2023 een werkgroep samengesteld, bestaande uit 4 medewerkers van verschillende afdelingen, leeftijd en gender. Deze werkgroep heeft de opdracht en tijd van het MT gekregen om zich in het thema te verdiepen en bijeenkomsten te organiseren met het hele team. Uiteindelijk wordt er rond de zomer van 2024 een concreet plan opgeleverd. Er is gestart met een nulmeting door zowel de werkgroep als het MT, dat is gericht op programma, publiek, personeel en partners. DePlaatsmaker richt zich vooral op de samenstelling van het team, de raad van toezicht (personeel), de huurders (publiek) en de stakeholders (partners).

Al jaren hanteert DePlaatsmaker in de werving van nieuwe medewerkers een andere manier van solliciteren. Door geen CV en motivatiebrief te vragen maar de kandidaten antwoord te laten geven op een aantal gerichte vragen, willen we de drempel verlagen. We kijken hierdoor verder dan afkomst, leeftijd of opleiding. Ook heeft voor DePlaatsmaker – als culturele vastgoedorganisatie – fysieke toegankelijkheid bijzondere aandacht. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat dit op orde is binnen nieuwe permanente ontwikkelingen en dat dit ook tijdens de gebruiksperiode op orde blijft. Daarnaast streeft DePlaatsmaker naar stapsgewijze verbeteringen binnen het bestaande vastgoed.

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 van toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en fungeert als communicatiepartner en aanspreekpunt van de directeur- bestuurder. De stichting heeft een directeur-bestuurder die verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie en het beleid. Zij legt verantwoording af aan de raad van toezicht en verschaft alle informatie die daarvoor nodig is. De directeur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving. De raad voert jaarlijks een functioneringsgesprek met de directeur waarbij de voorzitter met wisselende leden aanwezig is. De raad evalueert ook jaarlijks conform de code zonder directeur haar eigen optreden en onafhankelijkheid.

Fair Practice Code

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

Raad van Toezicht

De raad van toezicht bestond in 2023 uit vijf leden. Er is in augustus afscheid genomen van lid Han Ernest. Hij was ruim 12 jaar betrokken bij de stichting, voor de fusie in het bestuur van SWK030 en na de fusie als lid in de raad van toezicht DePlaatsmaker. Zijn kennis en grote betrokkenheid bij de organisatie en het creatieve veld zullen worden gemist. Daarom heeft hij nu de rol als vertrouwenspersoon voor de medewerkers aangenomen en wordt hij twee keer per jaar in het team uitgenodigd. In de zomer is gestart met de werving van een nieuw lid en die is eind 2023 gevonden in de persoon Patrick van der Hijden. Hij start 1 januari 2024. De raad van toezicht kwam in 2023 vijf keer bij elkaar. De belangrijkste onderwerpen waren financiën, projecten zoals Berlijnplein, diversiteit & inclusiviteit, communitybuilding, ontwikkelingen rond de Vlampijpateliers en de organisatieontwikkelingen. Daarnaast werd een bijeenkomst ingelast ten aanzien van de ontwikkelingen rond de Vlampijpateliers en vond er een jaarlijkse fietstocht langs de locaties plaats in combinatie met het afscheid van Han Ernest.

De directeur- bestuurder is in een nevenfunctie (onbezoldigd) voorzitter van Stichting Landhuis Oud Amelisweerd.



De Dansers repeteren in hun dansstudio bij De Havenloods in Werkspoorkwartier.

Naam	Functie	Datum aftreden (met termijn)	Nevenfuncties
M. Verschoor Boisen	Voorzitter	31-12-2024 (2de)	Ontwikkelingsmanager Mixed Zones bij AM en bestuurslid Platform Binnenstadsmanagement
J.A.W. Ernest	Lid (afgetreden)	27-06-2023 (4de)	Fotograaf, voorzitter Stichting Utrechtse Aarde en penningmeester Stichting Kunstcollecties Utrecht
S.G. Aalbers	Lid	31-01-2026 (2de)	Partner bij vastgoedadviesbureau Republiq
M.A.R. de Kanter	Lid	01-07-2026 (2de)	Partner bij Claasen Moolenbeek & Partners en bestuurslid Stichting Theaterhuis de Berenkuil
E. Bijsterbosch	Lid	01-09-2025 (1ste)	Artistiek ontwerpend onderzoeker bij Stichting Setup



07

Vooruitblik 2024

In 2024 werken we verder aan een heldere rolverdeling binnen het team en aan het vergroten van bewustzijn, om zo beter samen en effectiever te kunnen werken. Aandacht voor diversiteit en inclusiviteit sluit daarop aan. Hiervoor realiseren we in 2024 een concreet plan. Ook implementeren we projectmatig werken bij alle nieuwe ontwikkelingen. We willen omschakelen van een reactieve manier van werken naar een proactieve houding. In een reeks sessies over relatiebeheer brengen we onze verschillende soorten huurders beter in beeld, waar we onze handelingen en communicatie op afstemmen. Bovendien werken we in 2024 aan onze nieuwe meerjarenstrategie. De basis hiervoor wordt gelegd tijdens een reeks verkennende sessies met de senior medewerkers en het MT, waarbij we diverse dilemma's en speerpunten afwegen. Ook worden er meerdere stakeholder-interviews uitgevoerd, waarmee we in een vertrouwelijke sfeer input bij samenwerkingspartners en het werkveld ophalen.

In 2024 wordt de ontwikkeling van creatieve broedplaats de Zonnebaan opnieuw opgestart en werken we aan een inhoudelijke visie en duidelijke identiteit voor het pand in nauwe samenwerking met huurders en andere betrokken partijen. Ook de muziekhuizen worden in 2024 verder vormgegeven en we blijven stappen zetten richting de realisatie van de permanente nieuwbouw op Berlijnplein. De stijging van de energieprijzen, waar de meeste van onze huurders door het nieuwe energiecontract pas in 2024 mee te maken hebben, geeft noodzaak aan het onderwerp verduurzaming. Om de juiste sectorspecifieke kennis in te winnen, sluiten we aan bij het 'Ontzorgingsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed' van Provincie Utrecht. We onderzoeken een slimme aanpak, zoals de mogelijkheid om locaties 'op te toppen' en zo meer ruimte te creëren en tegelijk het dak te isoleren. Ook in samenwerking met het Landelijk Overleg Atelierorganisaties nemen we dit onderwerp onder de loep en onderzoeken we een haalbaar stappenplan voor onze organisatie.



DE PLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

Gruttersdijk 12

3514 GB Utrecht

030-271 7677

www.deplaatsmaker.nl