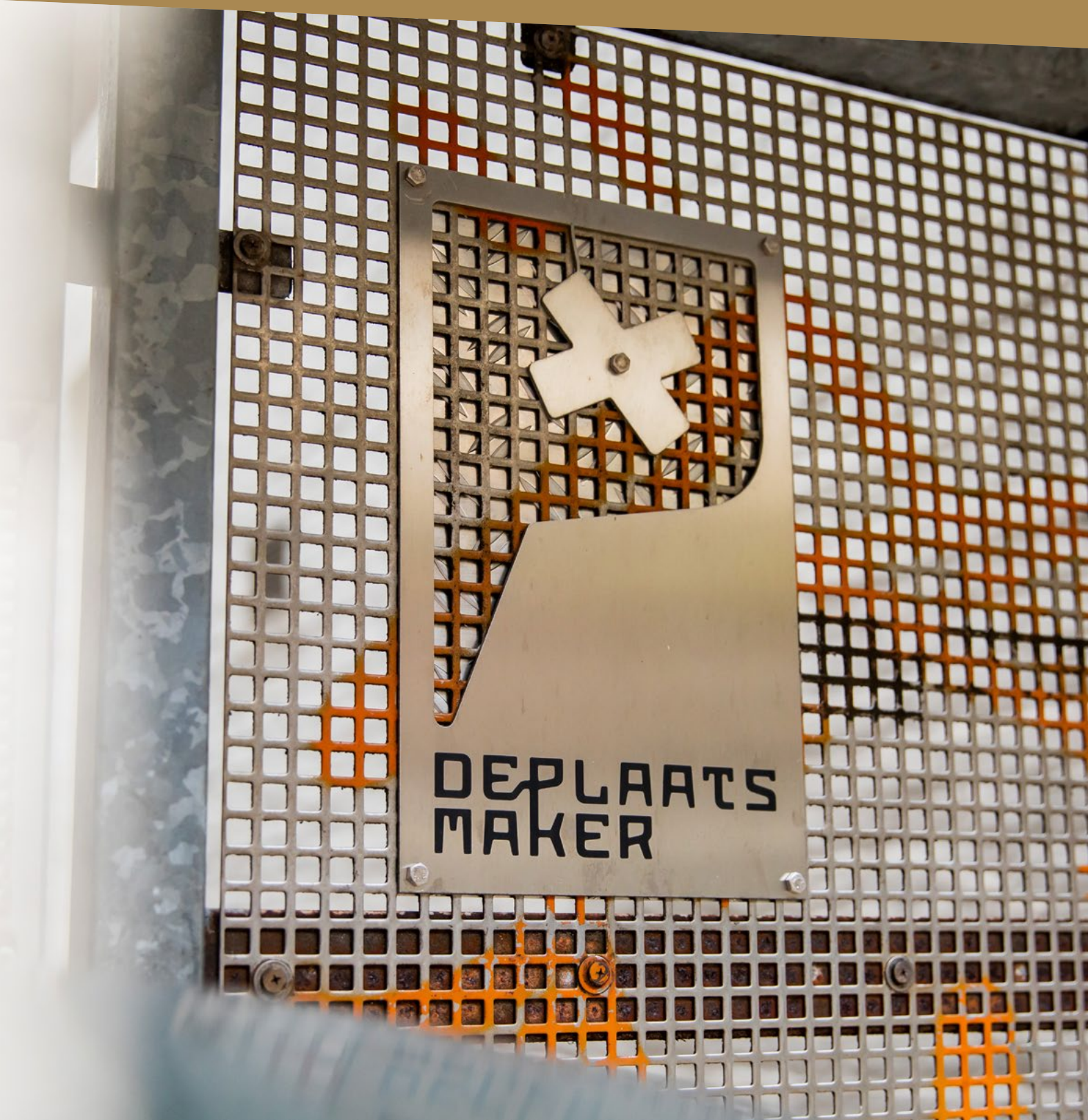




DE PLAATS MAKER

MEERJARENPLAN
2021-2024
RUIMTE VOOR KUNST
IN VERBINDING
MET DE STAD

INHOUDSOPGAVE



1.	INLEIDING	4
2.	TERUGBLIK 2017 – 2020	6
3.	MISSIE EN VISIE	10
4.	LESSEN TREKKEN UIT ERVARING	14
5.	DYNAMIEK IN HET WERKVELD	18
6.	AMBITIES VAN DEPLAATSMAKER	26
	AGENDEREN	30
	AANJAGEN	36
	(CONCEPT)ONTWIKKELING	40
	BEHEREN	46
7.	ORGANISATIE	54
	BIJLAGEN	58

1. INLEIDING



Midden in deze roerige tijd presenteren wij ons meerjarenplan voor 2021-2024. Ondanks de enorme impact van de coronacrisis op de culturele en creatieve sector, heeft DePlaatsmaker een grote instroom gehad van nieuwe huurders en is de bezetting van de ruimtes in de panden goed. De hoge mate van persoonlijke flexibiliteit en weerbaarheid, en het innovatief vermogen om zich aan te passen en door te gaan in deze sector, stemt hoopvol voor de toekomst. Tegelijkertijd legt de coronacrisis ook duidelijk de kwetsbaarheid van de arbeidsmarkt binnen de culturele sector bloot, welke we met thema's als *fair pay*, stimulering en begeleiding in ondernemerschap, en de betaalbaarheid van werkruimte, niet uit het oog mogen verliezen. Dat Utrecht nog steeds 'booming' is, heel hard groeit in aantal inwoners en de vraag naar betaalbare werkruimte het aanbod nog steeds overstijgt, zijn ook factoren die meespelen in onze hoge bezettingsgraad.

Na een periode van transformatie en groei, die vanaf de start van de vorige periode in 2017 begon, is DePlaatsmaker toe aan meer bewuste keuzes. Deze keuzes zijn nodig om dichtbij de missie en visie van DePlaatsmaker te blijven. We trekken lessen uit onze ervaringen en projecten van de afgelopen jaren. We kunnen hieruit heldere randvoorwaarden gaan stellen om bloeiende broedplaatsen te realiseren met betaalbare werkruimte voor kunstenaars.

In dit meerjarenplan verdiepen wij de rol van DePlaatsmaker. Zo zijn we een partij die thema's rond ruimte voor kunst agendeert, onderzoeken wij de haalbaarheid van mogelijke projecten, ontwikkelen wij een concept passend bij een gebied of een ruimte en beheren wij deze locatie ook om zo de continuïteit van de betaalbare (woon-) werkruimte te waarborgen voor de toekomst. Deze cyclus is dynamisch en vaak in samenwerking met diverse stakeholders.

De focus in al onze projecten en de rol die wij spelen in een project of vraagstuk is altijd onze doelgroep, onze huurder; de kunstenaar, maker, creatief ondernemer of culturele instelling. Daarom wil DePlaatsmaker de komende tijd de verbinding met de huurders verder versterken. In co-creatie ontwikkelen en sterke communities bouwen zit namelijk in ons DNA.

Namens het team van DePlaatsmaker,

Arna Notten, Directeur- bestuurder

September 2020

2. TERUGBLIK 2017 – 2020



Op 1 januari 2019 was de fusie tussen SWK030 en Sophies Kunstprojecten formeel een feit en is een nieuwe start gemaakt onder de naam DePlaatsmaker. De periode 2017-2020 was dan ook een veelbewogen tijd voor onze huidige organisatie en haar beide voorgangers. Niet alleen waren er grote uitdagingen binnen ons werkveld, ook is hard gewerkt aan onze nieuwe organisatie en gebouwd aan de samenstelling van ons team.

Op weg naar de fusie, is de samenwerking tussen beide teams sinds mei 2018 stapsgewijs geïntensiveerd. Inhoudelijk was er al jaren veel overlap tussen de werkzaamheden van beide organisaties, maar kenden zij ieder daarin ook hun eigen accenten. SWK030 had de afgelopen jaren ruime ervaring opgedaan met grootschalige nieuwbouwprojecten en renovaties in samenwerking met gemeente Utrecht en woningbouwcorporaties. Sophies Kunstprojecten had juist weer sterke kennis van het ontwikkelen en ondersteunen van artistieke en creatieve *communities* in de wijk, en de eerste schreden gezet in het aangaan van samenwerkingen met commerciële vastgoedontwikkelaars. Deze verschillende accenten waren complementair en komen nu samen binnen DePlaatsmaker.

DePlaatsmaker heeft dan ook een vliegende start gemaakt. Nog voor de voltooiing van de fusie, heeft ons team zich vol overgave gericht op de uitdagingen die speelden in de huisvesting van het culturele en creatieve werkveld. Met het rapport “Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad” – in 2017 geschreven door Bureau Buiten in opdracht van de gemeente Utrecht – is het tekort aan culturele werkruimtes in Utrecht scherp in beeld gebracht. Het rapport becijferde dat er vanaf 2017 op korte termijn minstens 15.000 m² aan creatieve bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd zal moeten worden om de vraag en het aanbod dicht bij elkaar te brengen. Ook op de lange termijn zal de vraag naar creatieve werkruimte verder toenemen. Het rapport constateert daarnaast dat ook de betaalbaarheid van deze ruimte voor creatieve gebruikers een punt van zorg is. Tenslotte richt het rapport zich op het soort ruimtes waaraan een sterke behoefte is. Naast traditionele atelierpanden, met een ietwat introvert karakter, sterk gericht op productie en innovatie, is er steeds meer behoefte aan extraverte broedplaatsen: van plekken die actief interacties aangaan met buurtbewoners, tot locaties waar een breed publiek kunst en cultuur kunnen ervaren en beleven.

Begin 2018 voegen we de daad bij het woord en ontwikkelen we de Havenloods, een nieuwe broedplaats in het Werkspoorkwartier met ruim 2200 m² aan betaalbare werkruimtes voor uiteenlopende

creatieve disciplines, met de expliciete doelstelling om de interactie tussen kunstenaars en hun publiek te versterken. Ook wordt samen met kunstenaars en creatief ondernemers gebouwd aan paviljoens in de Haventuin, een voormalig industrieel terrein van ruim 5000 m2 naast de Havenloods, dat ontwikkeld wordt tot een creatief werklandschap met ruimte voor ondersteunende horeca, culturele activiteiten en kleinschalige programmering.

Tegelijkertijd wordt samen met Stadslab RAUM en gemeente Utrecht gewerkt aan plannen voor de culturele voorziening op het Berlijnplein in Leidsche Rijn. In het najaar van 2019 neemt dit concrete vormen aan door de bouw van een tijdelijk paviljoen van bijna 700 m2, waardoor verschillende culturele en sociaal-maatschappelijke organisaties alvast kunnen landen op de kavel. DePlaatsmaker legt bovendien de intentie vast zich te richten op de invulling van 4000 m2 voor kunst en cultuur in de permanent gebouwde voorziening (oplevering is beoogd in 2024). Daarnaast nemen we vanaf begin 2021 nog eens 400 m2 tijdelijk in beheer in de werfkelders onder het stadspark, in opmaat naar permanente huisvesting van creatieve makers op het Berlijnplein.

Daarnaast heeft DePlaatsmaker in 2018 de eerste stap buiten de stad gezet, met de ingebruikname van een vliegtuighangar op voormalig vliegbasis Soesterberg als werkruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemers. Kunstenaars kregen de ruimte om hierin hun eigen atelier te bouwen. Inmiddels zijn daar nog eens twee hangars (800 m2 per stuk) aan toegevoegd en heeft ons team een start gemaakt met een verdere verkenning van de mogelijkheden voor ruimte voor kunst in de regio in samenwerking met de Stedelijke Regio Utrecht en zijn wij daarbij in gesprek met gemeente Amersfoort.

Nog geen anderhalf jaar na de fusie is de DePlaatsmaker dus hard op weg om bijna de helft van de benodigde 15.000 m2 te realiseren, betaalbaar voor creatieve gebruikers en met een focus op zichtbaarheid van de creatieve productie voor een breed publiek.



3. MISSIE EN VISIE



Dat DePlaatsmaker ambitieus is mag duidelijk zijn, maar deze ambities zijn altijd stevig verankerd in onze visie. Deze vormde de basis voor de missie waarmee we in 2019 DePlaatsmaker lanceerden:

DePlaatsmaker maakt plaats voor kunst en creativiteit.

DePlaatsmaker organiseert ruimte voor kunstenaars, creatieven en culturele instellingen. Door nieuwe mogelijkheden te verkennen en te ontwikkelen vervult DePlaatsmaker de groeiende vraag naar passende en betaalbare ruimte.

Kunst en creativiteit geven kleur aan de stad.

Kunstenaars zijn vernieuwers, soms radicaal en anders. Ze inspireren en geven positieve prikkels aan de economie. Kunstenaars overbruggen cultuurverschillen en stimuleren anderen hun eigen talenten te ontwikkelen. Kunst voegt waarde toe aan leefbaarheid, diversiteit en aantrekkelijkheid van buurten en de stad.

Kunstenaars de ruimte bieden.

Ze kunnen rekenen op DePlaatsmaker. Deze verkent mogelijkheden en verbindt om ruimte voor kunst te behouden en te creëren. Samen met kunstenaars en creatieven, maar ook met beleidsmakers, buurtbewoners, vastgoedeigenaren en gebiedsontwikkelaars. Ruimte voor kunst is van maatschappelijke waarde.

Binnen de culturele sector kiest DePlaatsmaker in het bijzonder voor die kunstenaars, creatieve ondernemers en instellingen die niet door commerciële vastgoedsector worden bediend. Omdat ze (nog) niet financieel draagkrachtig zijn, of omdat ze bijzondere ruimtebehoeftes hebben. Een schilder die behoefte heeft aan noorderlicht, een beeldhouwer die lawaai en stof produceert, een dansgroep die hoog moet kunnen springen op een zwevende vloer, de schrijver die afwisselend stilte én inspiratie nodig heeft en een muzikant die tot in de late uurtjes wil kunnen blijven oefenen zonder iemand tot last te zijn. Maar ook de experimentele ontwerper, het beginnende platenlabel, de ambachtelijke boekdrukker en het eigenwijze festival vervullen een onmisbare plaats in de culturele infrastructuur en hebben moeite om betaalbare werkruimte te vinden. Wij vinden het van

maatschappelijk belang deze groepen voor Utrecht te behouden. Niet alleen voor de creatieve sector zelf, die gebaat is bij deze artistieke humuslaag, maar ook voor een gezonde, levendige en veerkrachtige stad waaraan kunst en cultuur een onmisbare bijdrage leveren. Daarom ondersteunen wij kunstenaars, creatieven en culturele instellingen actief in het vinden van de juiste plaats om zich artistiek en inhoudelijk te kunnen ontwikkelen.

Om deze kerndoelstelling goed uit te kunnen voeren, is een breed pallet aan activiteiten nodig. In ons jaarplan voor 2019, een samensmelting van de beleidsdoelstellingen voor 2017-2020 van beide oorspronkelijke stichtingen, formuleerde we de volgende vier ambities:

Zichtbaarheid vergroten

Door de zichtbaarheid van onze huurders en de culturele sector in het algemeen te vergroten kunnen we de meerwaarde van kunst en cultuur scherper voor het voetlicht brengen. Door onze eigen zichtbaarheid te vergroten kunnen we het belang van ruimte voor een levendige culturele sector laten zien en tegelijk ook onze doelgroep bereiken en verbreden en ons netwerk uitbreiden.

Samenwerking bevorderen

Zowel tussen kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele instellingen onderling, als het verdiepen en verbreden van onze eigen samenwerkingen met het culturele veld, beleidsmakers, vastgoedpartijen, financiers, onderwijsinstellingen en de maatschappelijke sector.

Nieuwe juiste ruimte ontwikkelen

Niet alleen door bij nieuwe projecten goed in te spelen op de veranderingen in de samenleving en in de sector, maar ook om bestaande ruimtes waar mogelijk door slimme ingrepen optimaal aan te laten sluiten op de vraag en behoefte in het veld.

Duurzaamheid

Niet alleen door circulair te (ver)bouwen en energieverbruik te verduurzamen, maar ook door toekomstbestendige panden te ontwikkelen die over een langere periode met minimale ingrepen aan te passen zijn aan de veranderende vraag vanuit de sector.

In het jaarplan van 2020 bleven deze doelstellingen grotendeels overeind. Het meerjarenplan 2021-2024 grijpen we aan om onze visie aan te scherpen op basis van de ervaringen van de afgelopen anderhalf jaar en de ontwikkelingen die de afgelopen jaren plaats hebben gevonden in de maatschappij als geheel, en in de culturele sector in het bijzonder.



4. LESSEN TREKKEN UIT ERVARING



De ervaringen die we de afgelopen jaren hebben opgedaan, zijn een belangrijke factor in het bepalen van onze ambities voor de toekomst. Dat wat we geleerd hebben, willen we doortrekken naar de toekomst en borgen in onze organisatie. Het is daarvoor belangrijk om stil te staan bij de lessen die we kunnen trekken. Ook om deze kennis vervolgens te kunnen delen met onze samenwerkingspartners, die daar veel baat bij hebben. Andersom is het eveneens van belang om bij de juiste externe partijen advies in te winnen en hen te betrekken bij de projecten die wij aangaan, wanneer dit de efficiëntie ten goede komt. Zo zetten wij onze organisatie in haar kracht en kunnen we ons – meer dan voorheen – inzetten voor onze doelgroep.

Scherpe keuzes op projecten

De afgelopen anderhalf jaar zijn er al veel vragen en voorstellen rond ruimte-ontwikkeling op ons af gekomen; men weet ons dus goed te vinden. Wanneer zo'n kans zich voordoet, is het soms moeilijk om deze te laten liggen. We kunnen echter niet alles aangaan en om met voldoende tijd en bewustzijn te kunnen leren van de processen die zich voordoen, is de juiste toewijding en kwaliteit van belang. Het is daarom doorslaggevend om in onze keuze of wij wel of niet in een project stappen, altijd goed te kijken of het project wel voldoende bij onze doelstellingen en ambities past of onder welke randvoorwaarden wij een rol kunnen spelen. En, of er binnen het team voldoende tijd, kennis en ervaring is om het desbetreffende project goed te dragen. Dit komt de kwaliteit van de projecten waar we wél voor kiezen ten goede, waardoor we onze doelgroep beter kunnen ondersteunen. Door scherpere keuzes te maken, kunnen we van meerwaarde zijn voor onze doelgroep. Ook moeten we gedurende de ontwikkelfase blijvend toetsen of projecten niet te ver van onze eigen doelstellingen af komen te staan. In dat geval moeten we daar conclusies aan durven verbinden, ook wanneer er al veel tijd in is gestoken.



Begeleiding bij ontwikkeling

Een andere les die nauw aansluit bij het bovenstaande, is de keuze om tijdens de bouw van projecten niet het totale proces (met alle onderliggende aspecten) te begeleiden, maar hier in samenwerking met externe partijen een duidelijke rolverdeling in aan te brengen. Ook al hebben we veel expertise en kennis in huis, bij grotere (ver)bouwprocessen is het beter om hiervoor ook externe deskundigheid in te huren waarmee we heldere prestatieafspraken maken en een efficiënte rolverdeling vast kunnen leggen. Onze eigen rol bevindt zich juist meer in de ontwikkelfase van dit soort processen, waarin we de financiële haalbaarheid in kaart brengen, de juiste partijen bij een project betrekken en daarna de behoeftes van de beoogde huurders vertalen in een helder programma van eisen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is het natuurlijk wel zaak om voldoende aangehaakt te blijven en op het juiste resultaat voor onze doelgroep aan te sturen. Tegen het einde van de bouwfase reserveren we voldoende tijd en budget voor de afwerking en creëren we de randvoorwaarden om te bouwen aan de community op de locatie, zodat huurders goed kunnen landen.

Community-building

Voor de artistieke en inhoudelijke ontwikkeling van kunstenaars is niet alleen fysieke ruimte nodig, maar ook een sterke *community* waarin kunstenaars en creatieven van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen uitdagen en versterken. Dat geldt niet alleen binnen de culturele infrastructuur in Utrecht als geheel, maar ook zeker voor de afzonderlijke locaties waar een kunstenaar of organisatie zich huisvest. Daarom investeren we in het faciliteren van levendige *communities* van kunstenaars en creatieven op steeds meer van onze locaties. We kiezen ervoor om per locatie de specifieke behoeftes op dit gebied in kaart te brengen en de kaders te creëren voor de juiste community-ondersteuning op die plek. Dit is een activiteit die gebaat is bij constante focus en fysieke aanwezigheid. Om hier stevig op in te kunnen zetten, zullen we daarom in de praktische uitvoering – waar mogelijk en passend – ondersteuning zoeken bij externe community-manager(s) of kwartiermakers op onze locaties. Samen met hen kunnen we hierin nauw optrekken en de juiste activiteiten en stappen direct uit zetten en organiseren.

5. DYNAMIEK IN HET WERKVELD



Groei van de stad en de culturele & creatieve sector

Utrecht blijft groeien, zowel in inwonersaantallen (12,5% in de komende vijf jaar¹) als in de aantrekkingskracht op bedrijven, (internationale) studenten en toeristen. Daarmee neemt de vraag naar het publieksaanbod in kunst en cultuur sterk toe. Bovendien blijkt met name een levendig cultureel en creatief klimaat in de stad, juist de aantrekkelijkheid als woonplaats te vergroten.² Kortom, het één is dus niet los te zien van het ander.

Tegen de landelijke trend in, zit het cultuuraanbod in Utrecht sinds 2013 weer sterk in de lift. Dat heeft er mede voor gezorgd dat Utrecht haar aantrekkingskracht de laatste tien jaar het meest van alle Nederlandse steden heeft zien verbeteren, en haar tweede plek op de ranglijst van meest aantrekkelijke steden van Nederland nog steviger in handen heeft gekregen.³ Steden met een groot en gevarieerd aanbod aan cultuur trekken kapitaalkrachtige bewoners én bedrijven aan en dragen bij aan economische groei.⁴ Maar cultuur heeft naast economische waarde ook vele maatschappelijke en sociale waarden. De relatief hoge cultuurparticipatie in Utrecht (hoger dan in veel andere steden) is van positieve invloed op zaken als onderwijsprestaties, arbeidsproductiviteit en gezondheid.⁵ Daarnaast is kunst en cultuur één van de centrale bouwstenen voor leefbare en vitale wijken waar mensen met elkaar in verbinding staan.

Gelijktijdig neemt ook de werkgelegenheid in culturele en creatieve sector sterk toe.⁶ De creatieve industrie vormt zelfs één van de snelst groeiende sectoren in het land.⁷ De kracht van creatieve professionals zit namelijk in het vermogen te innoveren, ook in tijden van crisis of economische recessie. Zij zijn gewend om over domeinen heen samen te werken en buiten de gebaande paden te denken. Daardoor zijn zij ook van belang binnen andere maatschappelijke domeinen als onderwijs, zorg, duurzaamheid, gebiedsontwikkeling en dienstverlening. De urgentie en toegevoegde waarde van domeinoverstijgende samenwerking met

1 Gemeente Utrecht, Bevolkingsprognose 2019 (2019)

2 G.A. Marlet, De aantrekkelijke stad (2009)

3 Atlas voor Gemeenten, Cultuurkaart Utrecht (2017)

4 G.A. Marlet, De aantrekkelijke stad, (2009)

5 Atlas voor Gemeenten, De waarde van cultuurstad Utrecht (2018)

6 Bureau Buiten, Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad (2017)

7 Media Perspectives, Monitor Creatieve Industrie 2019 (2020)

creatieve makers wordt dan ook steeds meer onderkend.⁸ DePlaatsmaker wil de fysieke ruimte bieden waar dit soort betekenisvolle kruispunten tussen domeinen kunnen ontstaan en de mogelijkheden hiervoor binnen onze huidige projecten verder onderzoeken.

Het merendeel van deze creatieve makers werkt als zelfstandig ondernemer, wat resulteert in een grote behoefte aan eigen werkruimtes in en rond de stad. De populariteit van de Randstad en de sterke groei van Utrecht in het bijzonder, legt echter druk op de ruimte die hiervoor beschikbaar is. Vastgoed- en grondprijzen stijgen ongekend en de greep van de markt lijkt onverminderd sterk, mede ingegeven door tenderprocedures en grote ‘concurrentie’ met ruimte voor wonen. Het aanbod van betaalbare werk- en presentatieruimte en de bestedingsruimte van creatieve makers, kunstenaars en culturele instellingen dreigt hierdoor niet toereikende te zijn. Een signaal dat zowel duidelijk en aanhoudend klinkt bij makers en culturele instellingen, als in het vizier staat bij de gemeente en de Stedelijke Regio Utrecht.⁹ DePlaatsmaker kan hierin impact maken door partijen te verbinden, knelpunten en belangen blijvend te agenderen en randvoorwaarden te creëren waardoor de ruimte beschikbaar komt voor deze doelgroep. En door nieuwe ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingen aan te jagen als antwoord op de vraagstukken in onze groeiende stad.

Gebiedsontwikkeling en ruimte voor kunst en creativiteit in de stad

Ook de gemeente Utrecht voelt de urgentie om te investeren in fysieke maakplekken en presentatieruimte voor diverse kunstdisciplines. Met het ‘Werkplan Creatieve Huisvesting’ uit 2018 zijn zowel het behoud en de uitbreiding van ruimte voor de creatieve sector, als de borging hiervan binnen gebiedsontwikkeling, in doelen vastgelegd. In het werkplan staan concrete acties geformuleerd en welke instrumenten de gemeente in handen heeft om deze doelen te realiseren. Door ruimte te reserveren en te bewaken moet fysieke ruimte voor cultuur een vanzelfsprekend onderdeel uit gaan maken binnen stedelijke ontwikkeling.

Om dit te kunnen realiseren, is zowel vanuit de gemeente als het creatieve werkveld behoefte aan één aanspreekpunt. Een knooppunt van waaruit de nodige lijnen worden uitgezet naar de creatieve sector, de gemeente Utrecht, marktpartijen, en de ontwikkelingen in het vastgoed overzien

⁸ Gemeente Utrecht, Kunst kleurt de stad: Cultuurvisie 2030 & Cultuurnota 2021 – 2024 (2020)

⁹ Stedelijke Regio Utrecht, Eeuwig Jong: Naar een cultureel regioprofiel voor de Stedelijke Regio Utrecht (2018)



worden. DePlaatsmaker voelt zich sterk aangesproken om deze positie in te nemen en verder vorm te geven. We worden dan ook steeds vaker in een vroeg stadium betrokken door de vastgoedsector bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onze kennis van en ervaring in het faciliteren en opbouwen van levendige creatieve communities kan hierin van waarde zijn.

De gemeente concentreert zich daarnaast op een aantal specifieke ontwikkelgebieden in de stad die kansen bieden voor het versterken van de Utrechtse culturele infrastructuur. Want met de opkomst van nieuwe volwassen stadswijken, speelt ook de geografische spreiding van ruimte voor kunst en cultuur een actuele rol in de stad. DePlaatsmaker is daarbij aangehaakt op de ontwikkelingen in het Werkspoorkwartier, het Berlijnplein in Leidsche Rijn en ook het Wisselspoor waar ruimte met een culturele bestemming opgenomen is in het huidige bouwproject en bestemmingsplan.

De Stedelijke Regio Utrecht

Toegenomen mobiliteit, het uitdijen van de stad en de grote druk op de ruimte in Utrecht leidt ertoe dat randgemeenten en de regio steeds meer in beeld komen als mogelijke vestigingsplaatsen voor de creatieve sector. De huurprijzen zijn er – in vergelijking met Utrecht stad – beter betaalbaar. Vooral voor kunstenaars die grote ruimtes nodig hebben biedt dit kansen.

Ook beleidsmakers zien kansen voor huisvesting voor de creatieve sector in de regio. Het regioprofiel ‘Eeuwig Jong’, opgesteld door de Provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort in opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht, is de eerste stap in het proces om deze kansen te verzilveren. DePlaatsmaker kijkt momenteel in opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht hoe gebouwd erfgoed kan worden herbestemd ten behoeve van de creatieve sector.

DePlaatsmaker was al op eigen initiatief en op kleine schaal aan het kijken naar de mogelijkheden buiten de gemeentegrenzen; zo hebben we bijvoorbeeld in samenwerking met Het Utrechts Landschap creatieve werkruimte op voormalige vliegbasis Soesterberg gerealiseerd. Met de rol die wij innemen binnen het onderzoek van de Stedelijke regio Utrecht, is deze ontwikkeling versneld. We oriënteren ons de komende jaren op onze rol in de regio. Worden we ontwikkelaar en beheerder van locaties in de provincie, of nemen we vooral de rol van aanjager? En voor wie doen we dit werk: vooral voor Utrechtse kunstenaars of juist vooral voor lokaal gevestigde kunstenaars? Dit zijn vragen die we de komende jaren

zorgvuldig willen beantwoorden. Maar we vinden het belangrijk om in de tussentijd de vraag naar en aanbod van ruimte zo goed mogelijk te *matchen*. Want een breder aanbod van creatieve werkruimtes en een goede culturele infrastructuur in de hele provincie Utrecht, heeft ons inziens ook voordelen voor kunstenaars in de stad Utrecht.

Ontwikkelingen in en rond de culturele infrastructuur

Ondanks een rijk en divers cultureel en artistiek aanbod in Utrecht waar men trots op kan zijn en waar een grote aantrekkingskracht vanuit gaat, tekent zich echter duidelijk af wat er nog mist om het culturele leven en de creativiteit in de stad verder tot bloei te laten komen en de pijlen op de toekomst te richten.

Zowel vanuit het veld – in de vorm van de manifesten ‘De kunst van het groeien’ en ‘Code Radicaliteit’ – als in de cultuurvisie 2030 van de gemeente Utrecht klinkt de roep naar ruimte voor ontwikkeling van talentvolle jonge makers en voor nieuwkomers binnen de culturele infrastructuur. Pluriformiteit, dynamiek en nieuwe instroom zijn van cruciaal belang voor vernieuwing in de sector en om aan te blijven sluiten op de veranderende stad en wereld. Een uitgangspunt waar overigens ook door de landelijke kunst- en cultuurfondsen op in wordt gezet. Door te differentiëren in de subsidieregelingen voor cultuur (bijvoorbeeld door een tweejarige subsidieregeling) wil de gemeente Utrecht ruimte laten ontstaan voor initiatieven, organisaties en collectieven die nog geen onderdeel zijn van de culturele infrastructuur en kan er beter aansluiting gevonden worden op de praktijk van culturele organisaties en makers in verschillende fasen van hun ontwikkeling.

De verwachting is dat de dynamiek die deze financiële ruimte voor nieuwkomers met zich meebrengt, zich ook vertaalt naar een toename in vraag naar (andere of meer) geschikte fysieke ruimte. Zo is DePlaatsmaker bijvoorbeeld betrokken bij de huisvesting van de jonge dansgezelschappen IRC en 155 op het Berlijnplein. Organisaties die beide sinds dit jaar financieel ondersteund worden vanuit het Fonds voor Podiumkunsten en de cultuurnota 2021-2024. In de begeleiding van deze partijen naar passende huisvesting, zal specifiek rekening moeten worden gehouden met de ontwikkeling die deze (jonge) culturele organisaties doormaken op inhoudelijke en zakelijke productioneel gebied.

Inclusie

Zowel vanuit het werkveld, de politiek en in het maatschappelijk debat groeit daarnaast ook de roep om een meer diverse en inclusieve

cultuursector. “Kunst, cultuur en creativiteit is van en voor iedereen”.¹⁰ Om dat te bereiken is het noodzakelijk dat de sector gelijkwaardig toegankelijk en aantrekkelijk is voor iedereen. Niet elke instelling kan er voor iedereen zijn, maar zich wel vanuit het eigen profiel tot het thema inclusie verhouden. Zo kan ernaar worden gestreefd dat ieder individu de mogelijkheid geboden wordt om hun eigen weg te vinden in het totale kunst- en cultuuraanbod. De ‘Code Diversiteit & Inclusie’ biedt de culturele en creatieve sector handvatten om inclusie structureel te bevorderen. DePlaatsmaker heeft op basis daarvan kritisch gekeken naar haar inschrijf- en toewijzingsbeleid. Daarnaast zien wij een taak in het aanjagen van de juiste spreiding van ruimte voor kunst in de stad, bijvoorbeeld met betrekking tot de wijken Kanaleneiland en Overvecht die achterblijven in de huidige plannen als ontwikkelgebieden die kansen bieden voor het versterken van de culturele infrastructuur.

Fair Pay

Een redelijke en eerlijke beloning voor het werk van kunstenaars en creatieve makers is van groot belang voor de veerkracht, innovatieve kracht en ontwikkeling van de culturele sector. De Sociaal-Economische Raad en de Raad voor Cultuur hebben geconcludeerd dat er in de sector kunst, cultuur en creatieve industrie sprake is van een zorgelijke arbeidsmarkt. Binnen de gehele de creatieve sector zijn de inkomens de afgelopen jaren achtergebleven bij het landelijke gemiddelde. Onder beeldende kunstenaars lijkt het toch al zeer lage gemiddelde inkomen zelfs licht afgenomen.¹¹ De ‘Fair Practice Code’ biedt de culturele en creatieve sector handvatten om het gesprek over eerlijke beloning met opdrachtgevers aan te gaan en verbeteringen door te voeren. Zowel landelijk als lokaal staat het toezien op de naleving van fair pay inmiddels hoog op de agenda bij cultuurfondsen en beleidsmakers. DePlaatsmaker ziet hierbinnen haar meerwaarde door de betaalbaarheid van creatieve werkruimte voor (jonge) makers en culturele organisaties te blijven agenderen en hierop te sturen binnen eigen projecten. Voor onze bedrijfsvoering betekent dit een blijvende focus op kostenbesparingen en efficiëntere bedrijfsprocessen. Daarnaast zien we een groot belang in het naleven van fair pay bij het organiseren van onze publieke bijeenkomsten en evenementen, zoals bijvoorbeeld tentoonstellingen en trainingen.

¹⁰ Gemeente Utrecht, Kunst kleurt de stad: Cultuurvisie 2030 & Cultuurnota 2021 – 2024 (2020)

¹¹ ‘Een collectieve selfie 3’ (BKNL, 2018), p. 35 en ‘Een collectieve selfie 4’ (BKNL, 2019), p. 48.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is de afgelopen jaren ook in de vastgoedsector een steeds belangrijker thema geworden. Door een mix van strengere wettelijke eisen, lastenverzwaring op energieverbruik en stimuleringsregelingen wordt betere isolatie en een lager (en duurzamer) energieverbruik sterk gestimuleerd. Ook is er steeds meer aandacht voor het verminderen van het gebruik van schaarse grondstoffen. Circulair bouwen en transformatie van panden in plaats van sloop zijn relatief nieuwe ontwikkelingen die razendsnel terrein winnen. Scheiding van afvalstromen past ook bij de ambitie tot meer hergebruik. DePlaatsmaker heeft verduurzaming van de vastgoedportefeuille en het inkoopbeleid hoog op de agenda staan. Op relevante punten in dit beleidsplan zullen we de diverse kansen en dilemma’s op dit gebied benoemen.

COVID-19

De corona-crisis heeft grote maatschappelijke en economische gevolgen. De maatregelen die zijn genomen om de verspreiding van het virus in te dammen hebben een bijzonder grote impact op de kunst- en cultuursector. Met name de uitvoerende kunstsector en in het verlengde daarvan de festivalsector – ook een grote opdrachtgever voor beeldende kunstenaars – heeft grote klappen gekregen en nog weinig zicht op concrete verbeteringen.

Bij DePlaatsmaker heeft dit de afgelopen periode vooral geleid tot veel verschuivingen: huurders die naar kleinere (minder dure) werkruimtes verhuisden of juist naar een grotere om deze met andere te kunnen delen. Daarnaast zijn er veel studenten van de HKU die vroegtijdig een ateliers zijn gaan huren, nu zij hiervoor niet altijd meer terecht kunnen op de faculteit. Daardoor hebben we vooralsnog geen oplopende leegstand gehad. Binnen de (beperkte) financiële mogelijkheden van DePlaatsmaker denken we creatief mee met huurders hoe zij in deze moeilijke tijden het hoofd boven water kunnen houden. Dat kan zijn via uitstel van betaling, vermindering van voorschotten op servicekosten, of het uitvoeren van werkzaamheden in de panden tegen vermindering van huur. Maar dat kan ook door het ter beschikking stellen van ruimte die past bij de nieuwe werkvormen die sommige kunstenaars noodgedwongen hebben omarmd.

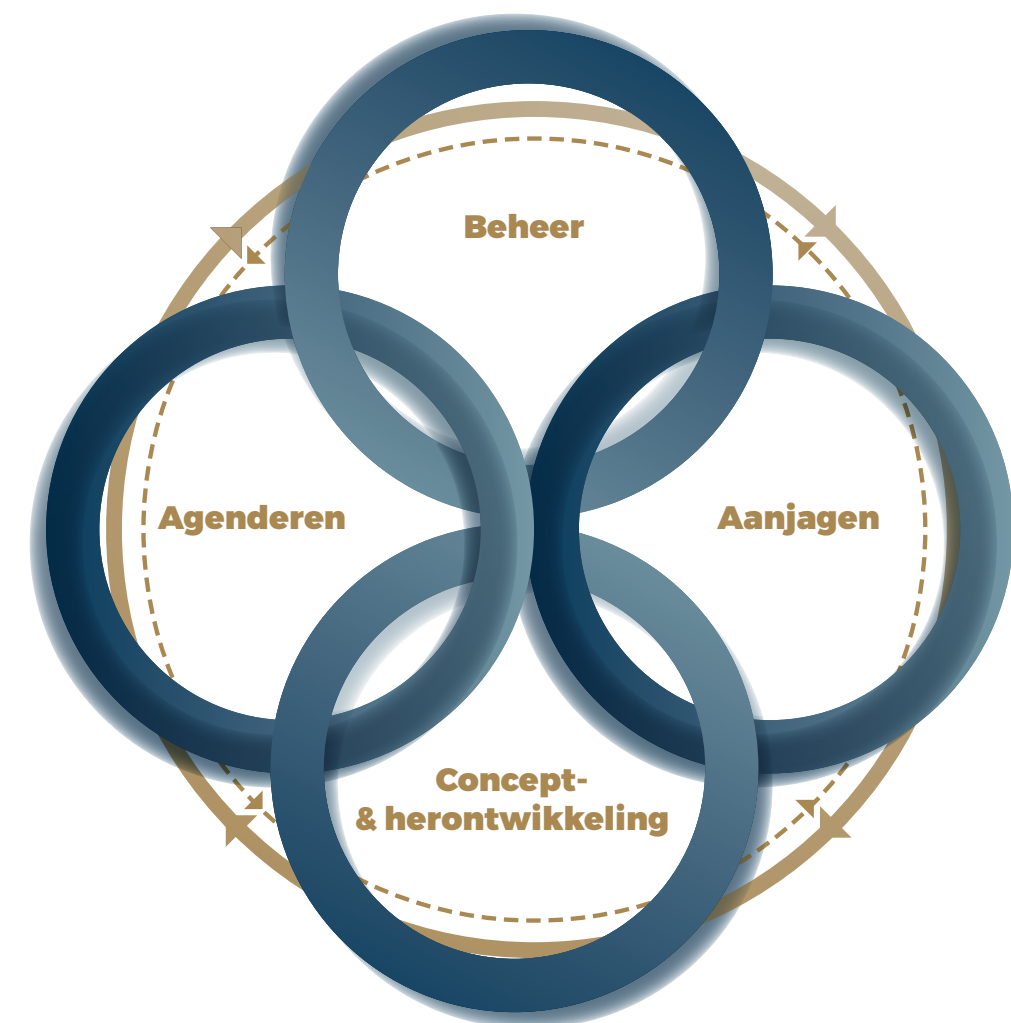
Wel zijn wij er ons zeker van bewust dat een aanzienlijk deel van de huurders vooralsnog de ToZo-regeling lijkt te benutten. Als deze komt te vervallen, zou de economische recessie op termijn wel tot terugloop van huurders kunnen leiden en dus tot leegstand.

6. AMBITIES VAN DEPLAATSMAKER



Het is duidelijk dat de uitdagingen binnen ons werkveld legio zijn. Dit versterkt het belang van onze positie in het veld om rond deze vraagstukken te schakelen en te *matchen* tussen zowel de vastgoedsector, het kunstenveld als beleidsdomeinen. Het is onze ambitie om de zojuist geschetste ontwikkelingen in het werkveld niet alleen te volgen, maar hier juist ook actief richting aan te geven.

Al lange tijd vallen het beheren en (her)ontwikkelen van ruimte voor kunst onder onze hoofdtaken. We zien echter dat er meer nodig is om onze doelgroep goed te kunnen bedienen. DePlaatsmaker ziet haar positie dan ook verschuiven: van voornamelijk faciliteren naar ook regisseren en mede beleid maken voor de invulling van schaarse ruimte. Dit doen we altijd vanuit onze missie en visie, en daarmee vanuit de belangen en behoeftes van onze doelgroep. Door deze verschuiving in positie, zijn er ook andere stappen waarbij wij betrokken bij zijn, in het proces dat leidt tot ruimte voor kunst. We zien daarom een taak voor ons weggelegd in bijvoorbeeld het agenderen van bepaalde actuele vraagstukken en thema's, maar ook in het aanjagen van ontwikkelingen. Daarnaast merken



we dat de huidige processen die leiden tot succesvolle ontwikkeling van ruimte voor kunst meer van ons vragen op het gebied van inhoudelijke conceptontwikkeling en het geven van advies.

Door deze processtappen helder te formuleren en van elkaar te onderscheiden, kunnen we scherp voor ogen krijgen hoe we hier de komende jaren met concrete acties invulling aan kunnen geven en wat we de komende vier jaar willen bereiken. We onderscheiden daarom de volgende vier processtappen: agenderen, aanjagen, (concept)ontwikkeling en beheren.

Wel willen we benadrukken dat deze stappen deels overlappend zijn, nauw met elkaar verbonden en veelal in een cyclisch proces op elkaar volgen en elkaar beïnvloeden. Vaak begint ons werk bij agenderen en loopt het via aanjagen en (concept)ontwikkeling tot beheer, maar soms kunnen ook stappen overgeslagen worden of wordt de volgorde omgedraaid. Ook wanneer de ruimte reeds is bestemd voor kunst en wordt beheerd, blijft het van belang dat deze ruimte aansluit op de huidige behoeftes van onze doelgroep. Dit kan betekenen dat agenderen en aanjagen opnieuw een rol zullen spelen, om zo tot de juiste herontwikkeling te komen.

Om gedurende dit proces krachtig in onze rol te kunnen staan als schakel tussen het culturele veld, beleidsmakers en vastgoedpartijen, is samenwerking en contact met diverse partijen van groot belang. Daarom zullen wij blijven investeren in de relaties met onze huurders, potentiële huurders en het bredere culturele veld. Maar ook met diverse afdelingen binnen de gemeente Utrecht, vastgoedpartijen, fondsen en financiers, en andere broedplaatsen, belangenorganisaties, wijkorganisaties en maatschappelijke instellingen.



AGENDEREN



DePlaatsmaker agendeert urgente onderwerpen rond ruimte voor kunst in het maatschappelijke debat en in gesprekken met lokale overheden en vastgoedpartijen, om zo relevante vraagstukken te adresseren en nieuwe mogelijkheden te verkennen. We vertalen de ruimtebehoefte van de creatieve sector naar de taal van beleidsmakers en projectontwikkelaars. We maken (nieuwe) onderwerpen of benaderingen bespreekbaar, door er de juiste woorden voor te vinden en te onderbouwen met relevante kennis. Dit doen we door bij te dragen aan onderzoeken, het organiseren van eigen evenementen, aanwezigheid bij debatten en via onze eigen sociale media-kanalen.

Want wat is bijvoorbeeld de maatschappelijke en economische meerwaarde van het realiseren van creatieve plekken ten opzichte van wonen of niets doen? En welke randvoorwaarden of uitgangspunten zijn leidend om tot een succesvolle realisatie van dergelijke plekken te komen die aansluiten op de behoefte van de doelgroep? Relevante vragen, waarvan het antwoord ons kan helpen bij het realiseren van onze doelstellingen, maar waarvoor vaak eerst een (juridische) kader, beleid of (bestemmings) plan moet worden gemaakt of gewijzigd.

Meerwaarde creatieve broedplaatsen

Dat broedplaatsen een maatschappelijke meerwaarde hebben is reeds onderkend. Veelal wordt echter de economische meerwaarde onderschat. Daarom wordt culturele huisvesting soms nog gezien als een sluitpost of een luxe. Dat de culturele sector als geheel de gemeente meer aan baten oplevert dan dat het aan subsidies kost, was al eens becijferd door onderzoeksbureau Atlas voor Gemeenten.¹² DePlaatsmaker lieten samen met zusterorganisaties SLAK (regio Arnhem/Nijmegen), SKAR (Rotterdam) en Urban Resort (Amsterdam) specifiek onderzoek doen naar de economische meerwaarde van broedplaatsen. (zie kader). De uitkomst is dat broedplaatsen een forse economische meerwaarde hebben. Over een termijn van 15 jaar gezien leveren ze zelfs meer waarde dan transformatie naar woningen.

Prijsontwikkeling

Een zorgelijke ontwikkeling is, dat als gevolg van de prijsontwikkeling in de vastgoedsector in de grote steden, huurprijzen voor creatieve werkruimtes steeds hoger worden. Dit is in Utrecht niet alleen een gevolg van de beperkte aanwezigheid van locaties met minder renderend bedrijfsvastgoed en een stevige ambitie in het creëren van meer binnenstedelijke woningbouwlocaties. Ook het gemeentelijk vastgoedbeleid speelt hierin een rol. Veel gemeentelijk vastgoed wordt afgestoten en de complexe

¹² Atlas voor Gemeenten, Cultuurkaart Utrecht: Het belang van Kunst en cultuur voor de stad Utrecht (2017)

formule die de ‘kostprijsdekkende’ huur bepaalt, levert forse huurstijgingen op bij contractverlengingen. Daarnaast speelt de hoge vraagprijs voor gemeentelijke gronden in tenderprocedures voor gebiedsontwikkelingen een belangrijke rol. Uiteindelijk resulteert dit aan het eind van de ontwikkeling in hoge huurlasten. We moeten dus het gesprek gaan voeren over een verrekening in de grondprijzen en in de biedingen van de beoogde maatschappelijke functie, zoals bij sociale woningbouw al gebeurt. Ook andere beleidsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen, kunnen een rol spelen in de betaalbaarheid van cultureel vastgoed.

Ook de verduurzamingsmaatregelen voor vastgoed – hoe belangrijk ook – werken huurprijsstijgingen in de hand. Anticiperend op een mogelijke economische recessie is het van belang hier rekenschap van te geven. Voor DePlaatsmaker speelt dit risico onder anderen bij de Vlampijpateliers, waar een grote verduurzamingslag wordt voorbereid door UVO. Een concrete suggestie uit het rapport ‘Noodsteun voor de Utrechtse culturele instellingen’ door onderzoeksbureau Berenschot, is om deze verduurzamingsmaatregelen anders te financieren. “Niet via huurverhoging, maar bijvoorbeeld via investeringsfondsen”, zoals steeds vaker bij zonnepanelen wordt gedaan.¹³

Daarnaast is het in deze tijd sowieso van belang om kostenbewust te handelen. Als voorbeeld wordt in hetzelfde rapport het vermoeden uitgesproken dat er besparing plaats kan vinden, door groot onderhoud aan gemeentelijke panden die gehuurd worden door de culturele instellingen, te beleggen bij DePlaatsmaker.¹⁴ Wij vinden het zinvol om de voor en nadelen van het overhevelen van deze taak verder te onderzoeken.

Door de prijsstijgingen komen bepaalde huurders in de verdrukking, mede ingegeven door lage inkomen. Het agenderen van de Fair Practice Code is dus ook voor de betaalbaarheid van werkruimte in de stad van belang. Er zijn binnen de creatieve zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld reclamebureaus, architecten en ontwerpers) en in mindere mate ook in de media-industrie (bijvoorbeeld fotografen, animatoren, filmmakers, DJ’s, en sound designers) ondernemingen en ZZP-ers die de huurstijgingen nog wel op kunnen brengen, maar voor kunstenaars werkzaam binnen de podiumkunsten, beeldende kunsten en overige scheppende kunsten worden de huurprijzen steeds moeilijker op te brengen. DePlaatsmaker wil zich er de komende jaren sterk voor blijven maken dat deze laatste groep niet nog verder in de verdrukking komt.

¹³ Berenschot, Noodsteun voor de Utrechtse culturele instellingen (2020) paragraaf 4.9

¹⁴ Berenschot, Noodsteun voor de Utrechtse culturele instellingen (2020) paragraaf 4.10

Economische meerwaarde van Broedplaatsen

Onderzoeksbureau Rebel onderzocht aan de hand van een aantal concrete casussen, mede namens DePlaatsmaker, de meerwaarde van atelierpanden. Ze vergeleken deze met scenario’s waarin niets wordt gedaan of waarin een pand wordt getransformeerd tot woningen. Als je kijkt naar een termijn van 10 tot 15 jaar dan leveren ateliers verreweg het meeste op.

Hoe zit dat? De marktwaarde van woningen is immers hoger dan van ateliers. Maar de marktwaarde is slechts een deel van

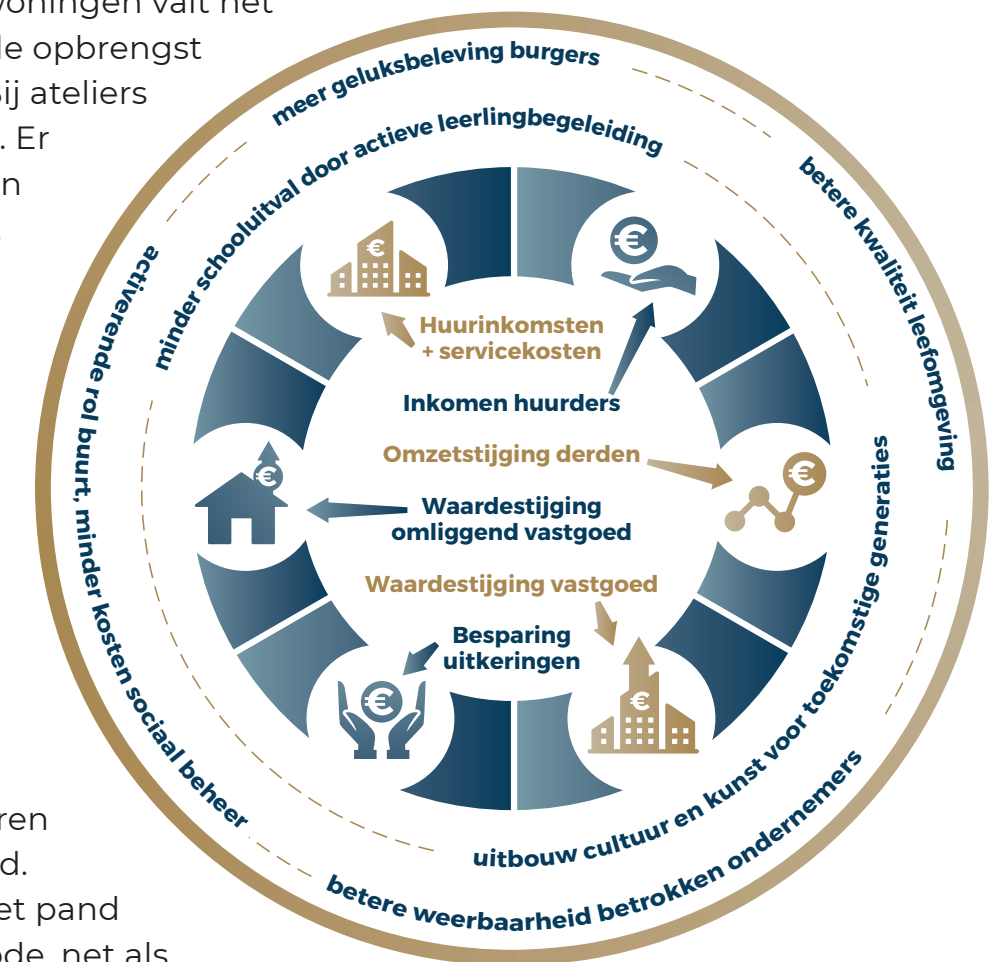
de opbrengst. Bij woningen valt het grootste deel van de opbrengst

in het eerste jaar. Bij ateliers begint het dan pas. Er gaat veel geld om in een ateliergebouw. Het levert huur op, er wordt geïnvesteerd en er wordt onderhoud gepleegd. Daarnaast maken kunstenaars

en ontwerpers ook omzet als ondernemers en gebruiken ze toeleveranciers uit de buurt. Ook creëren ze werkgelegenheid. Daarnaast wordt het pand zelf over deze periode, net als woningen, meer waard én leveren broedplaatsen ook waarde van omliggend vastgoed.

Daarnaast wordt het pand zelf over deze periode, net als woningen, meer waard én leveren broedplaatsen ook waarde van omliggend vastgoed.

Samen met nog een handvol indirecte financiële baten levert iedere euro die in atelierpanden wordt geïnvesteerd (over een periode van 15 jaar) 24 euro op. Daarvan gaan 11 euro naar de overheid, in de vorm van belastingen en diverse besparingen. Kortom: niet alleen zijn ateliers van onschatbare waarde voor kunstenaars en leveren ze een maatschappelijke en culturele meerwaarde voor een wijk en de stad. Het levert ook een duidelijke financiële meerwaarde op om broedplaatsen in de buurt te hebben!



Tijdelijke werkruimte/leegstandsbeheer

Met name voor beginnende kunstenaars die hun beroepspraktijk nog aan het opbouwen zijn, kan tijdelijke werkruimte door de relatief lage kosten een goede oplossing bieden. Over de lange termijn kan tijdelijke huur echter veel verborgen kosten voor kunstenaars met zich meebrengen (in de vorm van verhuiskosten, maar ook het stilleggen van de beroepspraktijk tijdens verhuizing). Daarnaast is het bij leegstandsbeheer van belang dat er een goede inhoudelijke mix van huurders wordt samengesteld, zodat een levendige broedplaats kan ontstaan waarbij ook contact wordt gelegd met de omgeving. Dit zien we als een meerwaarde voor de desbetreffende wijk én voor de gebruikers.

Voor de aanbesteding van het leegstandsbeheer van gemeentelijk vastgoed in Utrecht, sloegen wij de handen ineen met Stichting LOU (een zusje van de Amsterdamse culturele leegstandsbeheerder LOLA). Ons inhoudelijk sterke plan viel echter op formele gronden buiten de selectie. Inmiddels hebben we desondanks samen met LOU een tijdelijke locatie – Buro Lou in Bilthoven – in gebruik. Ook kijken we in Utrecht en de regio samen naar meer mogelijkheden buiten het gemeentelijk vastgoed om. We blijven ons hard maken voor betere voorwaarden voor kunstenaars en creatieven binnen tijdelijk beheer en voor maximalisatie van de maatschappelijke meerwaarde van dit type beheer.

Woon-werkruimte

Betaalbare atelierruimte is een basisvoorwaarde voor het behoud van een creatieve infrastructuur in Utrecht. Maar dit geldt ook voor betaalbare woonruimte. Gezien de slechte inkomenssituatie van veel kunstenaars, de forse huurprijzen voor woningen in de commerciële huursector en de lange wachtlijsten voor sociale woningbouw in Utrecht zien sommige kunstenaars zich alsnog genooddakt om uit Utrecht te vertrekken. Door ruimte voor wonen te bieden kunnen zij zich wortelen en duurzaam verbinden aan de stad. Daarnaast geven ook veel kunstenaars en creatieve ondernemers aan dat een combinatie tussen woon- en werkruimte wenselijk is.

DePlaatsmaker beheert momenteel 34 woon-werkruimtes. 30 daarvan zijn gevestigd in De Kersenboomgaard in Leidsche Rijn, een project waarin DePlaatsmaker samenwerkt met Portaal. De animo voor deze locatie onder kunstenaars is erg hoog. DePlaatsmaker heeft dan ook de ambitie om het aantal woon-werkruimtes uit te bereiden. Om dit te realiseren onderzoeken we de mogelijkheden tot samenwerkingen met woningbouwcorporaties en andere ontwikkelaars.

Zichtbaarheid van makers in communicatiestrategie

Om een duidelijke rol te kunnen spelen in het agenderen van actuele thema's rond ruimte voor kunst, is communicatie met onze doelgroepen, partners en netwerk van belang. Onze communicatiestrategie beperkt zich dan ook niet tot de werving van nieuwe huurders of praktische verhuurzaken. Om onze doelgroepen goed te kunnen bereiken en informeren, zoeken we juist inhoudelijke aansluiting tot de vraagstukken die spelen in het werkveld.

Door middel van (online-)storytelling in tekst en beeld, maken we zichtbaar aan andere partijen waar onze organisatie voor staat en wat er in onze panden plaatsvindt – dat wat gemaakt en georganiseerd wordt door de kunstenaars, makers en instellingen die er gehuisvest zijn en hierin een verbinding met de wijk en de stad maken. Zo brengen we het belang van kunst en cultuur in de stad voor het voetlicht en kunnen we de zichtbaarheid van onze huurders naar buiten toe vergroten. Ook delen wij relevante kennis uit ons netwerk die onze huurders specifiek kan ondersteunen in hun artistiek inhoudelijke of zakelijke ontwikkeling. Zoals recent, heldere informatie over de financiële maatregelen die van overheidswege getroffen werden om de schade door de coronacrisis voor de culturele sector te minimaliseren.

Het bereik en effect van onze online communicatie-uitingen is het laatste jaar aanzienlijk vergroot, door hernieuwde inzet van sociale mediakanalen en de digitale nieuwsbrief. Merkbaar is de snelle reactietijd en het brede bereik dat wij hiermee behalen in het uitzetten van ons actuele huur-aanbod (via Instagram). Daarnaast stelt het ons in staat, om – ook in deze tijd van social-distancing – eigen content te delen (via YouTube, LinkedIn en Facebook) en aan te haken op bestaande discussies, waarmee we ons standpunt in actuele thema's goed uit kunnen lichten. Een succesvol voorbeeld hiervan is de online vertoning van de documentaire 'Ruimte-makers voor de Kunst'¹⁵, waarin het belang van jarenlange inzet van atelierorganisaties in Nederland vanuit verschillende invalshoeken in kaart wordt gebracht. De komende jaren bouwen we hierop verder en scherpen we dit aan met de inzet van video en fotografie.

¹⁵ Zie voor de video: <https://www.youtube.com/watch?v=CtGyBAKY6G0&t=604s>

AANJAGEN



Als schakel tussen de creatieve sector, vastgoedpartijen en lokale overheden, kan DePlaatsmaker – in een vroeg stadium en in een relatief korte tijds-spanne – de haalbaarheid van concrete en minder concrete projecten onderzoeken om zo nieuwe ontwikkelingen aan te wakkeren en kansen te benutten. Dit doen we zowel voor projecten waar we zelf direct bij betrokken zijn, als ook voor andere partijen. We vinden het namelijk belangrijk om onze kennis en expertise in te zetten voor de hele culturele sector. Zo kunnen we bijvoorbeeld een culturele organisatie begeleiden hun ruimtevraag te concretiseren of een vastgoedontwikkelaar helpen de juiste culturele invulling te zoeken of goede randvoorwaarden voor hun plannen op te stellen. Maar we kunnen bijvoorbeeld ook een wijkbureau of gemeente ondersteunen en adviseren in het realiseren van hun doelstellingen.

Om ontwikkelingen aan te jagen kunnen we uiteenlopende instrumenten inzetten. Met behulp van bijvoorbeeld een haalbaarheidsscan voor een bepaalde casus of locatie, kunnen we snel een inschatting maken van de potenties en valkuilen. Het uitwerken van een businesscase kan een ontwikkeling verder richting geven. Ons brede netwerk kan helpen bij het *matchen* van vraag en aanbod. Ook kunnen we inventariseren wat er nodig is om nog diffuse plannen tot uitvoering te brengen. Dat kan de ene keer een kwartiermaker zijn, de andere keer een beeldbepalende instelling. Ook onorthodoxe oplossingen, zoals bijvoorbeeld zelfbouw-kavels of innovatieve financiële constructies schuwen we niet. Iedere locatie is uniek en vraagt om een passende invulling, maar het proces om tot een goede invulling te komen is vaak gelijk. Daarin kan onze ervaring een meerwaarde zijn.

Sturen op combinatie van meerwaarde

Iedere kans verdient het om goed te worden onderzocht, maar niet ieder vastgoedproject past bij DePlaatsmaker. Bij ontwikkelingen en adviezen waar we bij betrokken zijn, kijken we altijd of we voldoende dicht bij onze eigen doelstellingen blijven. Dat betekent onder meer dat we meewegen of een ontwikkeling voldoende van meerwaarde is voor de culturele sector en voor de stad. Bij voorkeur werken we aan projecten die op meerdere fronten tegelijk meerwaarde creëren. Locaties in wijken waar nog weinig kunst- en cultuurvoorzieningen zijn of die mogelijkheden bieden voor het soort ruimtes waar de tekorten het meest nijpend zijn, krijgen een streepje voor. Concreet betekent dit dat we er naar streven streven om, naast de ontwikkelingen die we elders in dit plan al beschrijven, meer ruimte in Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven te ontwikkelen en om ook sterk in te zetten op ruimtes waarin muziek kan worden gemaakt.

Haalbaarheidsscans

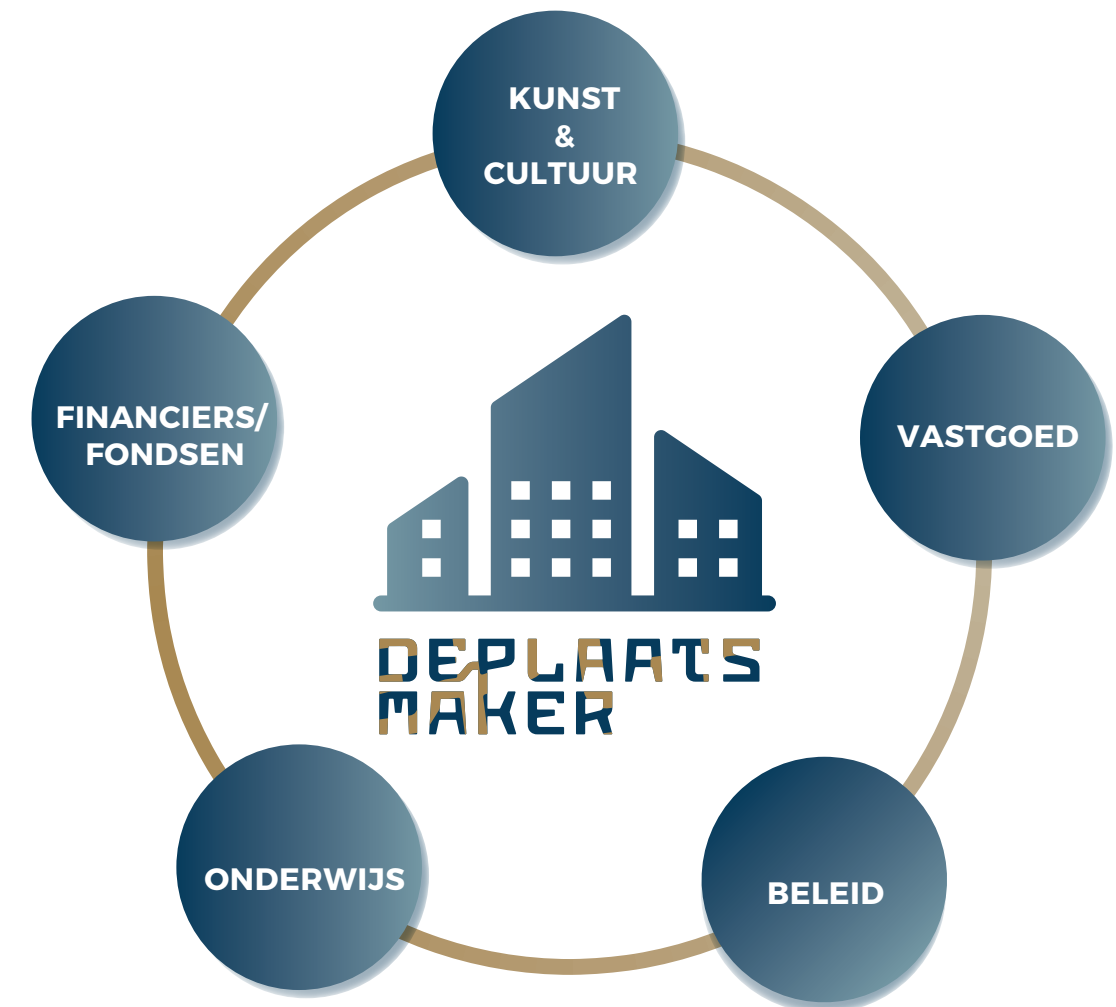
DePlaatsmaker heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met het doen van haalbaarheidsonderzoeken en quick scans. Daarbij is het allereerst van belang om alle doelstellingen (zowel financieel als inhoudelijk) van projecten in kaart te brengen, waarbij ook gekeken wordt naar eventuele verschillende visies van verschillende belanghebbenden. Als hier duidelijkheid over is, kunnen we de haalbaarheid van een concept of locatie in kaart brengen. Daarbij formuleren we niet alleen de centrale uitgangspunten en randvoorwaarden, maar maken we ook inhoudelijke en financiële keuzes zichtbaar in scenario's. DePlaatsmaker streeft altijd naar een realistisch scenario die voor onze doelgroep haalbaar is. De vorm volgt de inhoud.

Netwerkvorming

Om onze rol als aanjager goed vorm te kunnen geven is het niet alleen essentieel dat we middenin het culturele veld blijven staan, maar ook om goed contact te houden en kennis uit te wisselen met vele andere domeinen. Vastgoedontwikkelaars, onderwijsinstellingen, financiers/fondsen en afdelingen en instellingen binnen overheden (waaronder uiteraard de afdelingen cultuur en vastgoed, maar ook de afdelingen economie en maatschappelijke ontwikkeling en wijkbureau's) hebben allemaal veel kennisbehoefte én beschikken zelf over waardevolle kennis. Door duurzame verbindingen met deze uiteenlopende partijen te leggen kunnen we in gezamenlijkheid de juiste antwoorden vinden op de actuele vraagstukken binnen een groeiende en ontwikkelende stad.

Daarbij noemen we graag in het bijzonder het belang van een goede samenwerking met de HKU en creatieve MBO instellingen in Utrecht. Dit kan veel voordelen opleveren voor onze gedeelde doelgroep. De afstand tussen onderwijs en professionele makers is groot, en een betere inbedding van jonge kunstenaars en startende creatieve ondernemers in het culturele werkveld heeft voordelen voor beide partijen. Én voor Utrecht als stad, die daarmee deze nieuwe generatie aan zich kan binden. Daarom zetten we, onder meer bij De Havenloods en het Berlijnplein, actief in op samenwerking met de onderwijssector.

Ten slotte noemen we ook graag onze intensieve samenwerking met andere broedplaatsen in Utrecht en atelierorganisaties uit andere steden. Hoewel iedere broedplaats, stad en regio zijn eigen uitdagingen kent, zijn er ook veel overeenkomsten. De uitwisseling van kennis en ervaring met deze partners is al jarenlang zeer waardevol, en we willen deze dan ook verder intensiveren.



Proeftuin Broedplaatsen en Erfgoed

Een mooi voorbeeld van onze rol als aanjager is het onderzoek dat we onder regie van de Stedelijke Regio Utrecht uitvoeren om te kijken of en hoe erfgoedpanden kunnen worden herbestemd voor kunst- en cultuur. Dit onderzoek, dat valt onder een groter landelijk project van het ministerie van OC&W, focust op drie concrete pilotprojecten in de provincie Utrecht. In een eerste fase hebben we, op basis van een *shortlist* die in een eerdere fase is opgesteld, quick scans uitgevoerd naar de levensvatbaarheid van verschillende erfgoedobjecten. In een tweede fase zullen we proberen een aantal van deze projecten ook daadwerkelijk tot ontwikkeling te brengen. Het project heeft echter een bredere doelstelling dan het ontwikkelen van deze drie *pilots*. Het is ook uitdrukkelijk de bedoeling om lessen te trekken uit het gelopen proces en om te onderzoeken welke concrete acties nodig zijn om dit soort ontwikkelingen in de regio te stimuleren. Daarmee kan niet alleen de Stedelijke Regio Utrecht vervolgens aan de slag, maar ook andere stedelijke regio's in Nederland kunnen hier hun voordeel mee doen.

(CONCEPT) ONTWIKKELING



DePlaatsmaker maakt in de fase van conceptontwikkeling een match tussen de behoefte in het culturele werkveld, de beschikbare ruimte en de business case (betaalbaarheid). In dit proces is het van belang om nauwe aansluiting te vinden bij het culturele beleid van de gemeente en onze eigen registratie van inschrijvingen. DePlaatsmaker faciliteert de behoefte en geeft ruimte aan de inhoud. In sommige projecten geven we de ruimte samen vorm met de (beoogde) gebruiker. Dit proces van co-creatie vraagt veel zorg, aandacht en verwachtingsmanagement. De komende jaren willen we ons hierin verder ontwikkelen, zodat we dit proces stevig kunnen vormgeven.

Behoefte in het werkveld

DePlaatsmaker is een schakel tussen het inhoudelijke programma van de (beoogde) gebruikers, hun ruimtebehoefte en het bieden van de ruimte waarin dit gerealiseerd kan worden. Om de juiste ruimte te ontwikkelen is het daarom noodzakelijk om de behoefte in het culturele en creatieve werkveld goed te kennen en de ontwikkelingen te blijven volgen vanuit beleid, onderzoeksrapporten, sectoranalyses, debatten, netwerkbijeenkomsten en natuurlijk de eigen wachtlijst. Daarnaast worden de ontwikkelingen gevolgd op het gebied van nieuwe vormen van programmering, crossovers tussen disciplines en domein-overstijgende samenwerking, die invloed hebben op het soort behoefte aan ruimte (bijv. combinaties van ruimte voor ontmoeting, expositie, buitenruimte, horeca, en sociale en wijkgericht ondernemers).

In sommige gevallen dient er nog een ontwikkeling plaats te vinden bij de huurders om goed te kunnen landen in de beoogde ruimte. Dit kan betrekking hebben op de mate van zakelijke productionele kwaliteiten en vraagt dan nog wel om begeleiding en coaching. Afhankelijk van het desbetreffende project zal DePlaatsmaker zelf aansturen op deze begeleiding of doorverwijzen naar inhoudelijke experts.

Vertaling naar de ruimte

DePlaatsmaker bepaalt niet het artistiek-inhoudelijke programma, maar zoekt wel aansluiting om zo de kansen naar succesvolle huisvesting te vergroten. Hiervoor moeten we duidelijk in beeld hebben aan welke eisen een ruimte moet voldoen en welke investeringen er nodig zijn om dit te laten slagen.

Hoe specifiek de wensen van de gebruikers zijn en hoe specifiek de ruimte is, hoe meer er komt kijken bij het maken van de juiste match tussen deze wens en desbetreffende ruimte. In het geval van nieuwbouw

gaat het om de vertaling naar een passend programma van eisen. In een bestaande ruimte gaat om een aanpassing of herontwikkeling, die beter matcht bij de behoefte (zie verder bij paragraaf 'Aanpassen van bestaande ruimte'). Bijvoorbeeld in het geval van een zwevende vloer voor dansers of een geluidsdichte ruimte voor muzikanten. Wij hebben de laatste jaren veel ervaring opgedaan met het inzetten van een kwartiermaker, die actief in gesprek gaat en bevroegd, om zo de behoefte en de mogelijkheden in ruimte in beeld te krijgen.

Businesscase

Het is van belang dat er een solide business case aan elk project ten grondslag ligt. Deze business case start vaak bij de huurprijzen die de beoogde huurders kunnen opbrengen. De gemiddelde prijs in de hele portefeuille van DePlaatsmaker ligt globaal tussen € 60 en € 110 per m², per jaar. DePlaatsmaker heeft een beleid in prijsdifferentiatie. Dit betekent dat een passende huurprijs wordt berekend voor verschillende beroepsgroepen.

Het behalen van een sluitende business case is ook afhankelijk van de indeling van een pand of project in de hoeveelheid verhuurbare meters. De kosten van een pand, zoals huurkosten (bij koop zijn dit rentekosten en afschrijven) en beheerkosten moeten worden gedekt door de huuromzet. Door de spreiding in het aantal panden streeft DePlaatsmaker in beheer naar kostenefficiëntie.

Indien een business case niet dekkend is op basis van de huuromzet, doordat de huurprijs van de eigenaar te hoog is of omdat de huurprijzen voor de beoogde doelgroep te laag is, ontstaat er een 'onrendabele top'. Dit tekort moet dan uit andere middelen gedekt worden. Het kan ook reden zijn om een project af te wijzen.

De mate waarin een investering nodig is om de ruimtebehoefte te vervullen kan invloed hebben op de business case. In sommige gevallen dient er externe subsidie of financiering gevonden te worden. DePlaatsmaker is in staat om vanuit verschillende bronnen (bank, fonds, subsidiënt of eigen reserveringen) een investering te dekken.

Kwartiermaken voor Berlijnplein

In 2018 is DePlaatsmaker gevraagd om naast RAUM en de gemeente Utrecht partner te worden in de ontwikkeling van de culturele voorziening op het Berlijnplein in Utrecht Leidsche Rijn. Samen streven we naar een uniek gebied, waar in samenspraak met culturele instellingen, kunstenaars, creatief ondernemers, bewoners, publiek en experts gebouwd wordt aan een bloeiend kunst en cultuurleven voor Leidsche Rijn en de stad. Een cultuurcluster dat vanuit een stevige lokale verankering uit kan groeien tot een landelijke icoon. Op het Berlijnplein zal worden voorzien in 9000 m² ruimte voor kunst, cultuur, onderwijs, technologie en organisaties uit het sociaal maatschappelijke domein. DePlaatsmaker richt zich binnen de kavel op de invulling van 4000 m², in nauwelijks samenhang met het geheel.

Om te onderzoeken welke functies en programma hier passend en noodzakelijk zijn, en aansluiten bij het Ontwikkelkader van Berlijnplein, is door DePlaatsmaker in 2019 Cobie de Vos als kwartiermaker aangesteld. Zij heeft actief contacten opgebouwd en onderhouden met spelers rondom het Berlijnplein en in Leidsche Rijn, zoals de culturele instellingen, kunstenaars en creatieve ondernemers die werken of wonen in de wijk, tot projectontwikkelaars en sleutelpersonen in het gebied. Daarnaast heeft zij gesproken met lokale makers en creatieve ondernemers die zich direct bij haar of DePlaatsmaker hebben gemeld en een rol als ambassadeur van Berlijnplein ingenomen in de stad en daarbuiten.

Naar aanleiding van het veldwerk, de gesprekken en het onderzoek door de kwartiermaker doet DePlaatsmaker in haar Eindrapport¹⁶ het voorstel te investeren in een huis voor nieuwe (urban)

dansvormen, gemeenschappelijke atelierruimte voor jonge en gevestigde kunstenaars uit de beeldende kunst, mode en design, in combinatie met een middelgrote presentatieruimte, en aangevuld met muziekstudio's als verbinding met de lokale muzikscene. Daarnaast zal er in ruimte voorzien worden voor een vernieuwend en passend horecaconcept en permanente huisvesting voor het Nieuw Utrechts Toneel. We volgen hiermee de behoefte uit het culturele en creatieve werkveld op de voet.

DePlaatsmaker is ervan overtuigd dat tijdelijke huisvesting een doorslaggevende rol speelt op weg naar de realisatie van de culturele voorziening op het Berlijnplein. Culturele en creatieve organisaties kunnen zich dan namelijk alvast zichtbaar maken op het plein. Een fysieke overbrugging in opmaat naar de permanente voorziening, maakt het voor hen bovendien beter mogelijk zich te committeren, samenwerkingen aan te gaan met de andere partijen op de kavel en te landen op het Berlijnplein. Dit geldt concreet voor de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en de dansgezelschappen IRC en 155. Om te kunnen voorzien in tijdelijke huisvesting voor deze organisaties, neemt DePlaatsmaker meer dan 400 m² tijdelijk in beheer in de werfkelders onder het stadspark bij het Berlijnplein.

Na afronding van de fase als kwartiermaker en conceptontwikkeling ligt de nadruk de komende jaren op co-creatie. Samen met de beoogde gebruikers zal het ontwerpproces van de nieuwbouw op het Berlijnplein vormgegeven worden en de randvoorwaarden gecreëerd om de community met de huidige gebruikers te versterken en uit te bouwen.

¹⁶ DePlaatsmaker, Kwartiermaken voor Berlijnplein – Eindrapport (2020)



Ontwikkelen in co-creatie

DePlaatsmaker wil bij het ontwerp van te bouwen of herontwikkeling van de fysieke ruimte de beoogde gebruik van het gebouw nauw betrekken. Het is hierbij van belang om samen met de doelgroepen vooraf het gehele proces van voorbereiding, uitvoering, oplevering en nazorg goed in beeld te hebben en hier als begeleidende partij op aan te sturen. Wanneer er zich knelpunten voordoen, andere keuzes worden gemaakt of bijstelling plaatsvindt, dan moet hier duidelijk over gecommuniceerd worden naar de gebruikers toe.

DePlaatsmaker onderzoekt de komende jaren hoe dit proces van co-creatie op een goede manier is vorm te geven, rekening houdend met de capaciteit, tijdsinvestering en belangen van de (toekomstige) gebruikers. Het co-creatie proces dat momenteel voor het Berlijnplein wordt ontworpen in samenwerking met DePlaatsmaker met de huidige gebruikers en de toekomstige gebruikers, zal leerzaam en een voorbeeld zijn voor mogelijke andere ontwikkelingen.

Het doel van een zorgvuldig co-creatie proces, dat intensief kan zijn voor alle betrokken partijen, is dat er draagvlak wordt gecreëerd en een grote mate van betrokkenheid bij de ruimte die wordt gerealiseerd. Dit kan ook de voedingsbodem leggen voor een sterke community op die locatie.

BEHEREN



In het beheer van ruimte voor kunst en cultuur ligt de nadruk voor DePlaatsmaker op vastgoed voor de langere termijn (>10 jaar). Dit betreft panden en locaties die in eigendom zijn of langdurig aangehuurd worden door DePlaatsmaker als hoofdhuurder. Onze strategie is er één van ‘bewuste groei’, waarmee we dus geen onbegrensde groei nastreven, maar meegroeien met de behoeftes van onze doelgroep. Naast nieuwe ontwikkelingen heeft ook de bestaande portefeuille hierin een rol. Vastgoed heeft blijvend aandacht nodig. Natuurlijk op het vlak van onderhoud, maar DePlaatsmaker kan bijvoorbeeld ook bijdragen aan community-vorming en het gevoel van eigenaarschap bij huurders stimuleren, zodat de betekenis van deze plekken voor de gebruikers en voor de omgeving vergroot wordt.

Klankbordgroep voor huurders

Naast onze actieve inzet om via ons uitgebreide netwerk goed op de hoogte te zijn van de thema's en vragen die belangrijk zijn binnen de culturele sector, hebben we in de afgelopen subsidieperiode ook op verschillende manieren geprobeerd beter inzicht te krijgen in de situatie en behoeftes van onze huurders. We hebben dit gedaan via pandoverleggen, themabijeenkomsten en enquêtes. Dat heeft regelmatig inzichten opgeleverd waar we mee aan de slag zijn gegaan. Zo hebben we bijvoorbeeld actief de zichtbaarheid van een aantal locaties verbeterd en hebben we in diverse panden gewerkt aan meer en betere ontmoetingsmogelijkheden. Ook zijn er gezamenlijke thema's naar voren gekomen die DePlaatsmaker kan agenderen en heeft het ons geholpen bij het scherper formuleren van de randvoorwaarden voor succesvolle nieuwe ontwikkelingen.

De komende tijd willen we onderzoeken hoe we de input van onze huurders op meer structurele wijze kunnen ophalen, bijvoorbeeld in de vorm van een klankbordgroep of een andere coöperatieve vorm. Het doel is hierin, om een nog scherper beeld te krijgen van wat er bij onze huurders leeft en hoe we het gevoel van ‘eigenaarschap’ bij hen kunnen vergroten. We denken dat dit voor alle partijen voordelen kan opleveren op uiteenlopende vlakken, zoals inzicht in benodigde herontwikkelingen van panden maar ook feedback op ons beleid, onze procedures en onze communicatie.

Aanpassen van bestaande ruimte

We nemen onze vastgoedportefeuille voortdurend onder de loep en analyseren waar voordelen te behalen zijn door ruimtes functioneler te maken. In de bestaande panden liggen kansen om vrijgekomen

Top 5 kansrijke locaties voor versterken van zichtbaarheid en community

LOCATIE	DOELSTELLING
Gruttersdijk/ Bemuurde Weerd	Dit pand is momenteel een relatief ‘gesloten’ werklocatie. Dit geldt ook voor de zalen aan de zijde van de Bemuurde Weerd. Door het pand een duidelijker profiel te geven (zowel inhoudelijk als via de uitstraling van de gevels) willen we dit pand een zichtbaarder onderdeel maken van de stedelijke culturele infrastructuur. Het pand heeft de laatste jaren een sterker muziekprofiel gekregen, en dat willen we hiermee uitbouwen.
Concordiastraat 67A en 68	In Concordiastraat 67A is theatergezelschap Aluin gehuisvest. Daar vinden met enige regelmaat voorstellingen plaats. Concordiastraat 68 is vooralsnog een vrij ‘gesloten’ werklocatie met af en toe een open dag. Beide panden bieden, vanwege de ontwikkelingen in het Wisselspoorgebied, veel kansen om zich tot meer levende broedplaatsen te ontwikkelen die ook een relatie aangaan met de bestaande en nieuwe bewoners in dit gebied. Wij willen die ontwikkeling stimuleren door slimme fysieke ingrepen in de panden.
Vlampijpateliers	De Vlampijpateliers zijn via hun jaarlijkse open dagen en hun kinderkunstdagen al bekend bij een kunstminnend publiek. Daarnaast is het pand de laatste jaren ook vaak aangehaakt bij activiteiten in het kader van het Werkspoorkwartier. We willen na de renovatie het pand samen met de huurders vaker openstellen zodat het maakproces van de kunstenaar beter zichtbaar wordt voor een breder publiek.
Muziekhuis Utrecht	In het Muziekhuis Utrecht hebben de huurders zelf aangegeven meer verbinding te willen creëren met de omliggende wijken. Wij hebben samen met hen gewerkt aan plannen om dit te bewerkstelligen. Deze werken we de komende periode verdere uit en gaan we vervolgens uitvoeren.
Draaiweg 51/ Molenwerfhof	Dit zijn ‘gesloten’ locaties met in het midden een lommerrijk plein. Er is nu, mede als gevolg van de fysieke scheidingen tussen de panden en binnen de panden, weinig interactie tussen de gebruikers onderling. We willen de komende jaren inzetten op meer onderlinge samenhang en zichtbaarheid van deze kunstenaars.

ruimtes te renoveren en aan te passen aan de wensen van doelgroepen met een specifieke ruimtevraag. Zo hebben we in het verleden muziekruimtes gecreëerd, een dansvloer gelegd, of meerdere kleinere ruimte opengebrouwen of juist grotere ruimtes opgesplitst om aan de behoefte te voldoen. Daarnaast merken wij steeds meer vraag naar gemeenschappelijke of gedeelde ontmoetingsruimte, ruimte voor actievere samenwerking en externe zichtbaarheid. Ook hierin nemen we stappen (zie hieronder).

Ten slotte kijken we vanuit stedelijk perspectief naar de veranderende vraag en behoeftes in de sector en kijken we hoe we deze kunnen *matchen* binnen onze bestaande locaties. Waar mogelijk zoeken we samenwerking met partijen die expertise in huis hebben op deelgebieden, zoals met studio dB’s op het gebied van muziekstudio’s en horeca-ondernemers en evenementorganisatoren voor locaties waar publieksactiviteiten gewenst zijn.

Community Building en verbinding met de wijk vanuit bestaande panden

Vanuit huurders klinkt de behoefte naar actievere, meer zichtbare broedplaatsen met sterke netwerken. Vanuit de maatschappij klinkt de roep naar broedplaatsen die meer verbinding leggen in wijken. DePlaatsmaker is hierin actief op diverse nieuwe locaties, zoals bijvoorbeeld De Havenloods en Berlijnplein. Ook zien we op dit vlak mogelijkheden in een aantal bestaande locaties. We prioriteren daarbij een aantal kansrijke panden (zie de nevenstaande tabel).

De komende jaren gaan we samen met de huurders kijken hoe we de zichtbaarheid van deze geselecteerde panden met potentie kunnen vergroten. Het doel is om de bestaande community te versterken en te onderzoeken hoe een versterkt gevoel van eigenaarschap bij kunnen dragen aan de beroepspraktijk van de kunstenaars of creatieve ondernemers op deze locaties. Tegelijk kijken we naar de behoefte van de wijken waarin deze panden zijn gelegen. Hoe kunnen de panden de wijken versterken en andersom? Om dit te bewerkstelligen zullen we ook kennis uit lokale en landelijke netwerken aanspreken (zoals bijvoorbeeld met de stadsmakers coöperatie, DCRN en LOA) over hoe dergelijke ontwikkelingen op bestaande plekken tot volle wasdom kunnen komen. Het onderzoek *Bloeiende Broedplaatsen* van Fontys, waar we aan meewerken, zal DePlaatsmaker in deze ontwikkeling kunnen ondersteunen.

Naar een diverser huurdersbestand

Met een helder inschrijfbeleid selecteren we wie aanspraak kan maken op ons huuraanbod, zodat de ruimte ook echt wordt ingezet voor de doelstellingen van de stichting. Dit beleid is echter niet blind voor maatschappelijke ontwikkelingen en is daarom constant in ontwikkeling.

Van oudsher heeft de meerderheid van onze huurders een diploma van één van de gespecialiseerde HBO kunstvakopleidingen. Recent hebben we onze inschrijfvoorwaarden gewijzigd en is inschrijving ook mogelijk voor afgestudeerden van alle MBO kunstvakopleidingen. Daarmee onderkennen we dat er meerdere wegen zijn naar een professioneel kunstenaarschap. Daarnaast blijft inschrijven mogelijk zonder een formele kunst(vak)opleiding te hebben afgerond. In dat geval beoordelen we of de kandidaat voldoet aan onze inschrijfvoorwaarden op basis van een aantal andere factoren, waaronder bijvoorbeeld CV en portfolio. Het enkel wijzigen van onze inschrijfvoorwaarden is echter niet voldoende. We leggen, bijvoorbeeld via onze samenwerking met De Maakruimte (zie kader) ook actief contact met deze nieuwe doelgroep.

Zoals hierboven beschreven blijft onze focus op kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen. De grens waar de creatieve sector begint of ophoudt is echter niet altijd scherp te trekken. Soms zijn kunstenaars of creatieve ondernemers meer gericht op maatschappelijke veranderingen en innovatie dan met artistieke vernieuwing. Andersom dragen sommige maatschappelijke en sociale initiatieven bij aan creatieve ontwikkelingen. Dit vraagt om maatwerk en dat bieden we. We vinden dat een juiste mix aan gebruikers bij kan dragen aan dynamiek en vernieuwing binnen een broedplaats en daarmee van de creatieve sector. Daarom willen we soms ook ruimte bieden aan initiatieven die niet direct binnen het creatieve domein vallen. Ook zien we het belang in van een betere inbedding van broedplaatsen in de wijken. Dat vraagt eveneens om maatwerk. Per locatie inventariseren we wat er nodig is om dit te bereiken. Soms kan bijvoorbeeld een buurtinitiatief een mooie aanvulling zijn op de aanwezige disciplines in een pand. Ook voor dergelijke experimenten willen we ruimte bieden, als we denken daarmee de broedplaats of de creatieve sector als geheel te kunnen versterken.

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid was in onze vastgoedportefeuille, met voornamelijk oudere panden, een ondergeschoven thema. In openbaar toegankelijke panden en alle nieuwbouw namen we de nieuwste eisen al langere tijd mee. Inmiddels nemen we toegankelijkheid mee in alle

De Maakruimte: Community Building in de Havenloods en Haventuin

De Havenloods, gelegen bij de ingang van het Werkspoorkwartier, is in mei 2019 in gebruik genomen. Aan de naastgelegen Haventuin wordt nog volop gebouwd, met zelfbouwkavels, horeca en ruimte voor kleine tot middelgrote evenementen. De locatie leent zich bij uitstek voor ontmoeting tussen creatieve makers en hun publiek. Maar dergelijke ontmoetingen ontstaan niet vanzelf. Om de potentie van deze plek tot bloei te laten komen werken we nauw samen met Stichting De Maakruimte. Zij bouwen op deze locatie aan een actieve community en een vernieuwend programma dat inspireert en uitdaagt.

Daarbij is niet alleen aandacht voor de makers van vandaag, maar ook die van morgen. De ambitie is om een brug te slaan tussen studenten van kunstvakopleidingen en professionele makers. Te vaak is er een grote afstand tussen het onderwijs en het creatieve werkveld. Door al tijdens het onderwijs verbindingen te leggen met de makerspraktijk, kan een hele keten van jonge tot professionele makers zich ontwikkelen en vernieuwen. Zo ontstaat een *living lab* waar innovatieve samenwerkingen en crossovers met andere domeinen worden gerealiseerd en het creatieve proces tastbaar wordt gemaakt door middel van educatie, experiment en expositie.

herontwikkelingen, inclusief tijdelijke ontwikkelingen. Dat betekent niet dat in deze panden direct ook alle ruimtes volledig toegankelijk zijn voor personen met een handicap. Neem als voorbeeld de Havenloods. In deze tijdelijke locatie was financieel geen ruimte voor een lift naar de eerste en tweede etages. Wel maakten we de begane grond grotendeels rolstoeltoegankelijk en zorgden we voor een strategisch gesitueerde extra ruime toiletruimte. De meeste publieke activiteiten vinden op de begane grond plaats of op het buitenterrein. Daardoor zijn deze activiteiten ook toegankelijk voor personen met een handicap.

Concreet is ons doel om de komende jaren een aanzienlijk groter percentage van onze vastgoedportefeuille goed rolstoeltoegankelijk te maken. In 2021 beginnen we met aanpassingen in ons pand op de Gruttersdijk/Bemuurde Weerd. We inventariseren in 2021 in welke bestaande panden *quick wins* te behalen zijn.

Verduurzaming

In onze uiteenlopende vastgoedportefeuille is verduurzaming geen eenvoudige opgave. Toch is verduurzaming een belangrijke prioriteit vanuit onze maatschappelijke doelstelling. De uitdaging is om slimme ingrepen te doen zonder de totale huurderskosten (huur en energiekosten) te laten stijgen.

Verduurzamen vraagt ons inziens om een breed pallet aan maatregelen. Daarbij streven we twee hoofddoelstellingen na:

1. Energiegebruik Daarbij denken we zowel aan het *verminderen van energiegebruik* en/of om het *gebruik van duurzamere energie*. Idealiter zijn deze zaken complementair, maar wanneer op een locatie slechts één van beide stappen kan worden gerealiseerd is dit ook een verbetering. Vanwege onze uiteenlopende vastgoedportefeuille is maatwerk vereist. Waar bij de ene locatie met betere isolatie de beste resultaten worden geboekt, zal bij een andere locatie juist het vervangen van de verwarmingsinstallatie het beste resultaat bieden. Op weer een andere locatie kunnen zonnepanelen of een warmteterugwin-installatie passend zijn. Bij eigendomspanden nemen we onze ambities op dit punt mee in onze Meerjarenonderhoudsplanningen. Maar ook bij huurpanden kijken we, waar mogelijk, samen met de eigenaar hoe we op het punt van energiebesparing of hernieuwbare energie verbeteringen aan kunnen brengen. Ook het samenwerken met en stimuleren van huurders tot zuiniger gebruik is van groot belang. Het beheer- en serviceteam streeft daarom naar meer aanwezigheid in de panden, om huurders vaker aan te kunnen spreken en preventief op te kunnen treden. Hen wijzen op duurzaam gebruik van ruimtes hoort hier ook bij.

2. Verminderen materiaalverbruik Naast energiegebruik is het verminderen van (schadelijke) materialen en daarmee het verminderen van afvalstoffen op de langere termijn een belangrijke onderdeel van ons duurzaamheidsbeleid. Daarbij denken we enerzijds aan hergebruik van materialen. De afgelopen jaren hebben we bijvoorbeeld veel ervaring opgedaan met circulair bouwen. Zowel op de Havenloods als op het Berlijnplein waren dit speerpunten van onze bouwprocessen. Ook ons kantoor is in 2019 grotendeels circulair verbouwd. Waar wel nieuwe materialen moeten worden toegepast kijken we kritisch naar de schadelijkheid en levensduur van deze materialen.

Sowieso proberen we bij verbouwingen en vernieuwingen de *Total Cost of Ownership* mee te wegen, waarbij er niet alleen kijken naar de financiële

kosten over de langere termijn (bijvoorbeeld onderhouds-, reparatie- en vervangingskosten) maar ook naar milieukosten (energieverbruik, levensduur, hergebruikmogelijkheden en milieubelastendheid van materialen). Verwant aan het denken over investeringen op langere termijn is het anticiperen op veranderend gebruik van vastgoed. We proberen verbouwingen en nieuwbouw zo uit te voeren dat de panden in de toekomst met minimale ingrepen bruikbaar blijven wanneer de huidige functie of het huidige gebruik wijzigt.

Ten slotte willen we kritisch kijken naar ons inkoopbeleid. Waar mogelijk willen we de materialen die we kopen voor ons kantoor en onze onderhoudsdienst verduurzamen. Ook ons vervoersbeleid nemen we onder de loep.

Op het snijpunt van deze twee hoofddoelstellingen moeten soms scherpe keuzes gemaakt worden, zoals bij de Havenloods. De partij hergebruikte ramen die de basis van de verbouwing vormde was minder goed geïsoleerd dan momenteel gewenst. Dit hebben we proberen te compenseren door het gebouw geheel elektrisch te laten verwarmen met duurzame energie. Daarnaast moeten we, met name in huurpanden, rekening houden met de vaak beperkte huurtermijnen, waarbij we investerings- en verbouwingskosten veelal over een kortere termijn af moeten schrijven. In deze situaties willen we samen met de eigenaar van panden op zoek naar de beste balans tussen betaalbaarheid en duurzaamheid.

Concrete ambities voor de komende jaren:

- » Isoleren van de pui Laan van Engelswier
- » Samen met UVO realiseren van energieneutrale Vlampiepateliers
- » Plaatsen van zonnepanelen op minstens één eigendomspand
- » Inkoopbeleid opstellen dat medewerkers helpt om duurzaamheid automatisch mee te wegen
- » Doorgaan met stimuleren van afvalscheiding binnen onze panden en onderzoeken hoe we samen met de huurders kunnen werken aan het verminderen van afvalstromen.

7. ORGANISATIE



Bedrijfsvoering en ontwikkeling

De afgelopen jaren hebben wij onze positie kunnen verstevigen door het aangaan van nieuwe projecten en ontwikkelingen, en door de actieve uitbreiding van ons netwerk. We groeien zo mee met de stad (en de regio) en hebben onze zichtbaarheid vergroot. Dit vraagt van ons een actieve en alerte houding en aanwezigheid bij diverse bijeenkomsten en debatten. Tegelijk ligt er door deze groei een uitdaging om onze huidige portefeuille goed te beheren, risico's in beeld te hebben, onze werkprocessen effectief en efficiënt te houden en het team in zijn kracht te zetten.

Dit vraagt om bewustzijn en tijd. We zetten daarom in op bewuste groei. Dit betekent dat er een balans wordt nagestreefd in de beschikbare tijd, kennis en ervaring die in onze organisatie aanwezig is en de nieuwe projecten en ontwikkelingen die worden aangegaan. Ook door duidelijke taken en rollen binnen het team vast te stellen en overlegstructuren te stroomlijnen, creëren we helderheid voor onze samenwerkingspartners en huurders, en transparantie binnen het team. We kunnen hierdoor efficiënter werken, met als doel dat er meer tijd is voor onze huurders. Zo kunnen we hen - meer dan voorheen - ondersteunen in de vraagstukken die spelen en ons inzetten om betaalbare creatieve werkruimte te realiseren.

Daarnaast is het van belang de kennis en capaciteit in het team te vergroten met betrekking tot de processtappen agenderen, aanjagen en conceptontwikkeling. Dit doen we door zowel lokaal als landelijk met andere atelier organisaties en binnen verschillende netwerken kennis uit te wisselen. Door deze aspecten steviger binnen onze organisatie in te bedden, kan er meer tijd en aandacht worden vrijgemaakt om onze huidige ambities op te pakken. Hierin zal DePlaatsmaker nauw blijven samenwerken met een flexibele schil van experts en partners in het werkveld.

DePlaatsmaker heeft een Raad van Toezicht met maximaal 5 leden met een brede, maatschappelijke blik op het werkveld waarin DePlaatsmaker actief is. We volgen in onze directievoering en toezicht de Code Culture Governance. We streven de komende jaren naar een nog grotere diversiteit in de samenstelling van het team en de raad van toezicht.

Meerjarenbegroting

DePlaatsmaker streeft de komende jaren naar een nulresultaat in haar begroting. Hierin zijn alleen de huidige gecommitteerde projecten meegenomen. Er is in 2022 rekening gehouden met een terugval in huuropbrengsten door de renovatie van de Vlampijpstraat door UVO. De verhouding tussen eigen inkomsten en de gevraagde subsidie blijft 90% versus 10%. Het subsidiebedrag blijft gelijk aan de voorgaande periode, terwijl DePlaatsmaker in het agenderen, aanjagen en ontwikkelen van ruimt voor kunst een actievere rol inneemt. We kunnen met de genoemde efficiëntieslagen en procesmatige aanpak dus meer doen voor onze doelgroep. In de meerjarenbegroting is ook ruimte opgenomen om met een marketing - en ontwikkelbudget de benoemde ambities verder vorm te geven de komende jaren. We sturen op een gezonde liquide positie om tegenvallers op te vangen en ons eigen vastgoed te onderhouden.



BIJLAGEN

- » Meerjarenbegroting 2021 – 2024
- » Kengetallen
- » Jaarverslag en jaarrekening 2019
- » Actuele prognose van 2020



COLOFON

Tekst: Arna Notten, Raymond van de Wiel,
Pim Tieland en Renee van Poppel
Fotografie: Lize Kraan, Nina Slagmolen, Félice Hofhuizen,
Benjamin Hull, Sabine Baakman en Pluk de Nacht
Vormgeving en illustraties: Loudmouth

DEPLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

Gruttersdijk 12
3514 BG Utrecht
030 - 271 7677
www.deplaatsmaker.nl