



DEPLAATS MAKER

ACTIVITEITENVERSLAG 2020



INHOUD

1	INLEIDING	4
2	AMBITIE EN VISIE	8
3	ACTIVITEITEN	12
4	OVERZICHT LOPENDE PROJECTEN EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	18
5	ORGANISATIE & BESTUUR	28
6	VOORUITBLIK	32



1 INLEIDING

Het jaar 2020 was voor iedereen in de sector een ander jaar dan gepland. De impact van de Covid19 pandemie was ook voor DePlaatsmaker merkbaar. Allereerst vroeg het van ons allen flexibiliteit en creativiteit om ons aan te passen aan de nieuwe realiteit van de lockdown en de maatregelen van de overheid vanaf het vroege voorjaar. En er waren zorgen over onze huurders; hoe zouden zij het redden nu veel podia en musea dicht gingen en nieuwe opdrachten opdroogden? Wij volgden hen op de voet, onder andere via een enquête onder alle huurders in samenwerking met alle andere broedplaatsorganisaties van Utrecht.

Halverwege het jaar bleek gelukkig dat een groot deel van onze huurders het zou redden en dat er geen massale leegstroom plaatsvond. Sterker nog, er was veel nieuwe instroom en veel bestaande huurders verhuisden naar een beter passende ruimte; het verhuurteam draaide op volle toeren. We hebben een paar regelingen getroffen voor huurders die dat nodig hadden, maar het bleef beperkt. De impact van corona was echter wel goed merkbaar op de ontwikkelingen in de Haventuin: door uitstel en afstel van ondernemers die op een kavel wilden gaan bouwen, moesten we noodgedwongen op zoek naar nieuwe partijen, waaronder een passende horecapartij. In het najaar waren toch bijna alle kavels verhuurd.

Ondanks de corona-beperkingen was DePlaatsmaker in staat om haar activiteiten uit te breiden. Met een opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht zijn we aan de slag gegaan met verkenningen in de regio aan de hand van drie concrete locaties. Met de nodige aanpassingen hebben we hierin onze analyse en veldonderzoek naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een broedplaats goed kunnen uitvoeren. Ook voor de Munt in Utrecht hebben we voor de ontwikkelaar en eigenaar een verkenning voor culturele invulling uitgevoerd.

Op het Berlijnplein gingen de ontwikkelingen ook in rap tempo door: nadat in het voorjaar de vijf huurders in het tijdelijke circulaire paviljoen en in de loodsen waren getrokken, overkwam ons helaas in het najaar een verwoestende brand. De aansprakelijkheid van de daders wordt op het moment van schrijven nog steeds onderzocht, maar de impact voor de huurders was desastreus. Met veel hulp van de wijk, ons gezamenlijke netwerk en de gemeente hebben we snel een nieuw scenario kunnen maken. Het resultaat is een – met steun van BAM gerealiseerde – schottenkeet waarin de gedupeerde huurders tijdelijk hun intrek kunnen nemen, totdat ze weer kunnen verhuizen naar het herbouwde paviljoen dat in 2021 door DePlaatsmaker wordt gerealiseerd.

Het was een bewogen jaar, waarbij we moesten ondernemen met de handrem erop. Dit duurt nog steeds voort in het nieuwe jaar, waarbij onze aandacht uitgaat naar onze kwetsbare huurders. We zijn actief aangesloten bij het Utrechtse netwerk ten aanzien van gemeentelijke steunmaatregelen die mogelijk ook voor onze huurders van toepassing zijn.

We kijken uit naar een nieuw en gezond 2021, met trots en dankbaarheid voor het team van DePlaatsmaker dat in staat is gebleken coronavrij en anticiperend op alle ontwikkelingen dit roerige jaar te doorlopen.

Met vriendelijke groet,

Arna Notten
Directeur – bestuurder

Utrecht, maart 2021





2 AMBITIE EN VISIE

In ons jaarplan voor 2020 hebben we ons een aantal ambities gesteld, deels gebaseerd op de beleidsplannen 2017-2020 van Stichting Sophia en Stichting SWK030 en aangescherpt vanuit de gelegenheid om onze organisatie opnieuw te positioneren in het veld tussen vastgoed, beleid en de creatieve sector in Utrecht:

» **Zichtbaarheid vergroten:** Dit betekent dat wij meer zichtbaar maken waar onze missie voor staat en wat er in onze panden wordt gemaakt en georganiseerd door de kunstenaars en instellingen die er gehuisvest zijn. Hierdoor kunnen we een verbinding met de wijk en de stad maken, zodat we het belang van ruimte voor kunst en cultuur in de stad beter voor het voetlicht brengen, maar ook de vindbaarheid van onze organisatie voor kunstenaars, creatieven, culturele instellingen, vastgoedpartijen en de gemeente te vergroten, alsmede de zichtbaarheid van onze huurders zelf.

In 2020 hebben we onze website verder ontwikkeld en onze doelgroepen actief benaderd door de inzet van sociale media, waarvan het bereik in het afgelopen jaar is verdriedubbeld. Onze bijdrage aan de zichtbaarheid van onze huurders is voortgezet in de vorm van de online community-pagina.

Het onderzoek naar de mogelijkheden om de kunstprojecten op de gevels van onze panden verder uit te breiden en te financieren door aparte fondsenwerving loopt.

» **Samenwerken:** Dit betekent dat wij actief de samenwerking aangaan met culturele partijen, onderwijsinstellingen en vastgoedpartijen, om zo het vestigingsklimaat voor kunst en creativiteit in Utrecht te verbeteren, inhoudelijk sterke projecten te ontwikkelen, het draagvlak bij de politiek te vergroten en onze relatie met huurders en ons netwerkwerk te versterken, maar ook onze kennis up-to-date te houden.

Activiteiten die hierop aansluiten zijn o.a. de samenwerking met de Stedelijke Regio Utrecht om te verkennen hoe erfgoedlocaties zijn te transformeren naar culturele plekken.

Ook zijn de banden met de andere broedplaatsorganisaties aangehaald in het Broedplaatsenoverleg Utrecht en hebben we een plan ontwikkeld voor een Ruimte31 in de Havenloods in samenwerking met de Maakruimte om ruimte voor experiment, expositie en educatie te faciliteren. Zie voor meer samenwerkingsrelaties hoofdstuk 3.

» **Nieuwe juiste ruimte:** Dit betekent dat wij de variatie in ons ruimteaanbod op peil houden, streven naar betaalbaarheid en kwalitatief goede ruimtes en hierbij goed inspelen op de vraag en behoefte in het veld en de groei en verandering in de stad.

In 2020 zijn wij erin geslaagd ons verhuuraanbod te vergroten met circa 1.700 m² (8 ruimtes) door de opening van het cultuurpaviljoen op het Berlijnplein en de ingebruikname van een derde shelter op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Gedurende dit jaar is ook verder gewerkt aan de ontwikkeling van de Haventuin (uiteindelijk 11 zelfbouwkwavels, ongeveer 1.750 m²).

Binnen onze bestaande huurportefeuille hebben we gekeken hoe ruimte beter aansluit op de behoeften vanuit de gebruikers en het culturele veld. Zo is een grote ruimte op de Gruttersdijk verbouwd tot twee ateliers en is een vaste huurder gevonden voor de zalen in het pand. Daarnaast is een samenwerkingsovereenkomst getekend met Stichting Leegstandsoplossers Utrecht (LOU) om het aanbod van tijdelijke werkruimtes te vergroten, en zo te voorzien in met name betaalbare ruimte voor jonge, startende kunstenaars.

» **Duurzaamheid:** Dit betekent dat wij er binnen onze activiteiten naar streven een bijdrage te leveren aan een beter milieu en leefklimaat. Dit door het creëren van flexibele, aantrekkelijke ruimtes die met minimale ingrepen bruikbaar blijven over een lange periode voor uiteenlopende doeleinden met lage energiekosten en door circulaire materialen toe te passen bij verbouw en nieuwbouw. In onze verbouwingen en groot onderhoud gebruiken we zoveel mogelijk circulaire materialen. Op de Haventuin stellen we bij het bouwen van een atelier de voorwaarden om dit circulair en modulair te doen.

We hebben op locaties de Havenloods aan de Nijverheidsweg 6 en Stefanuskerk aan de Sao Paulodreef Subsidie Duurzame Energie (SDE) toegekend gekregen om zonnepanelen te leggen. In 2021 wordt dit uitgevoerd. Ook is een subsidie toegekend voor verduurzaming van de Laan van Engelswier, ten behoeve van het installeren van dubbel glas. De werkzaamheden hiervoor zijn begin 2021 van start gegaan.





3 ACTIVITEITEN

DePlaatsmaker heeft als doelstelling om betaalbare woon- en werkruimte te ontwikkelen en beheren voor kunstenaars, creatieven en culturele instellingen. Om deze doelstelling te realiseren en te ondersteunen, organiseren wij verschillende activiteiten om onze doelgroepen beter te bereiken, te informeren en onderlinge samenwerking te stimuleren, maar ook om de zichtbaarheid van projecten van huurders – dát waaraan gewerkt wordt in de panden – naar buiten toe te vergroten.

Samenwerking en verbinding met diverse partijen maakt het mogelijk dat wij onze activiteiten en doelstellingen kunnen realiseren. Zoals ook met onze huurders, waarmee we in een aantal gevallen zeer intensief optrekken om ruimte te creëren voor hun programma en culturele activiteiten óf dat van anderen.

Een gepland klanttevredenheidsonderzoek onder de huurders van DePlaatsmaker is vanwege de coronacrisis tot nader order uitgesteld. Belangrijker was bij de huurders na te vragen hoe zij ervoor stonden (een enquête ter inventarisatie van de individuele gevolgen van de crisis) en ze te informeren over extra hygiëne maatregelen in de panden en steunmaatregelen van de overheid voor de culturele sector. Dit ging middels directe mailings, maar ook via onze nieuwsbrief en sociale media.

LOA

De bestaande samenwerkingen met het Landelijk Overleg Atelierorganisaties (LOA) zijn dit jaar voortgezet. Het onderzoek i.s.m. atelierorganisaties SKAR (Rotterdam), Urban Resort (Amsterdam) en SLAK (Arnhem) om de niet-financiële waarde en maatschappelijke baten van ruimte voor kunst en cultuur in kaart te brengen door middel van een z.g. waarde ladder is opgeleverd. Er vindt tussen deze collega-instellingen op stedelijk niveau veel kennisuitwisseling plaats.

BROEDPLAATSENOVERLEG UTRECHT

Tijdens de eerste lockdown zijn de banden aangehaald met alle broedplaatsorganisaties in Utrecht waarin DePlaatsmaker en Vechtclub XL initiatiefnemer zijn. We hebben een overleg opgezet waarin de effecten van de corona maatregelen worden uitgewisseld en ook samen wordt opgetrokken richting gemeente en politiek.

STICHTING LOU-LEEGSTANDSBEHEER

Met Stichting LOU werken we actief samen om leegstaand vastgoed te transformeren naar tijdelijke creatieve plekken. LOU is contractant met de vastgoedeigenaar en de gebruikers en heeft een kwartiermaker

aangetrokken om de locatie tot leven te wekken. DePlaatsmaker regelt de backoffice namens LOU en stelt het netwerk ter beschikking. De eerste locatie is in augustus 2020 geopend in het voormalige politiebureau in Bilthoven onder de naam Buro Lou. Binnen korte tijd was het gehele pand gevuld.

Samen hebben we begin 2021 – na onze mislukte poging in 2019 om in te schrijven op de leegstandstender van de Utrechtse Vastgoed Organisatie – nogmaals het belang van creatieve leegstandsoplossingen bij de gemeente Utrecht onder de aandacht gebracht.

DE MAAKRUIJTE IN DE HAVENLOODS

We hebben in 2020 de samenwerking met stichting De Maakruimte geëvalueerd en vooruitgekeken naar de toekomst. De Maakruimte is een van onze huurders in de Havenloods, die als community manager werkt aan een sterke gemeenschap van huurders op deze locatie en programma aanjaagt. Daarnaast onderzoeken we samen met hen de mogelijkheden om de kwaliteiten van de Havenloods als broedplaats verder uit te bouwen. Zij begeleiden de vraag van zowel interne als externe partijen om gebruik te maken van de loods en het omliggende terrein (De Haventuin) voor het organiseren van festivals en culturele activiteiten. In 2020 is de programmering door corona vrijwel stil komen te liggen.

EXPOSITIES HERMAN VAN VEEN ARTS CENTER

In 2020 hebben we de samenwerking met het Herman van Veen Arts Centre in Soest voortgezet. Vanuit DePlaatsmaker worden de curatoren van het arts center in contact gebracht met talentvolle jonge beeldend kunstenaars die een werkplek bij ons huren. Dit jaar is alleen Astrid Rubie (huurder op de Draaiweg) uitgenodigd om te exposeren. Het Arts Center is wegens corona gesloten tot in 2021.

EXPOSITIES OP KANTOOR DEPLAATSMAKER

Huurders hebben de gelegenheid gekregen om hun werk te exposeren in ons nieuwe kantoor aan de Gruttersdijk, waar alle wanden beschikbaar zijn gesteld. Daarmee willen we aan onze partners en relaties in de stad laten zien wat voor creatief talent er in Utrecht is en aan wat voor projecten zij nu precies werken. Als iemand bij ons op kantoor exposeert vertellen we hierover in onze sociale mediakanalen, wordt er een publieke opening georganiseerd en is het werk tevens te koop. De tweede editie werd vlak voor de lockdown in februari geopend met huurders van de Havenloods. Eind 2020 is een expositie van Het Huis van Betekenis (huurder op Lauwerecht) voorbereid, die in 2021 geopend zal worden.

ANDERE PARTNERS

Om ruimte voor kunst te behouden en te creëren is het van groot belang om samen te werken met de culturele sector, de gemeente, financiers, onderwijsinstellingen en de vastgoedpartijen.

De gemeente is een belangrijke partner in het vormen van beleid, investeren in het realiseren van de ruimte en ondersteunen van onze organisatie. Daarnaast hebben ook Triodos Bank en het K.F. Hein Fonds bijgedragen aan de realisatie van de Havenloods en zijn zij belangrijke partners gebleken.

Binnen het werkspoorkwartier zijn wij in 2018 aangeschoven bij het projectteam vanuit EFRO. Partners als Werkspoor Kathedraal, Hof van Cartesius, Buurman Utrecht, HKU, HU en Universiteit spreken wij nu op regelmatige basis.

We vinden ook steeds beter de weg naar vastgoedpartijen, waarin we partners vinden die bereid zijn om ruimte voor kunst te bieden, zoals Campus Werkspoor, Urban Industrial (eigenaar van de Havenloods) en AM (ontwikkelaar).

KALENDER

Door corona konden veel evenementen of bijeenkomsten niet plaatsvinden.

16 JANUARI – NIEUWJAARSBORREL DEPLAATSMAKER HAVENLOODS

De Maakruimte en DePlaatsmaker presenteren gezamenlijk een vooruitblik na een opstartjaar in 2019 waarin er een nasleep van de verbouwing voor veel huurders voelbaar was.

22 JANUARI T/M 29 MAART – EXPOSITIE ASTRID RUBIE

Partners: Herman van Veen Arts Center

23 T/M 26 JANUARI – SINK IN IN DE HAVENLOODS

Acht derdejaars HKU-studenten tonen schilderkunst, tekeningen, sculpturen, video's en meer in Ruimte31 en de expo wand in de Havenloods. *Partners: Maakruimte & HKU*

7 FEBRUARI – OPENING EXPOSITIE KANTOOR DEPLAATSMAKER

Een gezamenlijke tentoonstelling van Lennart de Neef, Rood Kok, Hilke Walraven, Ricardo van Eyk en Rein Verhoef (de groep deelt een creatieve werkruimte in de Havenloods).

4 JUNI – LANCERING DOCUMENTAIRE RUIMTEMAKERS VOOR DE KUNST – DIGITAAL VIA YOUTUBE

Vanuit diverse invalshoeken brengt de documentaire in kaart waarom ruimte voor kunst zo belangrijk is en hoe atelierorganisaties zich hiervoor inzetten. Onder andere wordt de Havenloods uitgelicht.

20 JUNI – DAG VAN DE ARCHITECTUUR IN DE HAVENLOODS

Tijdens dit tweejaarlijks evenement, georganiseerd door architectuurcentrum Aorta, kan de Havenloods, als 'een van de meest markante gebouwen in Utrecht' bezocht worden.

8 JULI – 'APERITIEF PENSANT' OVER DE CULTURELE ONTWIKKELING OP BERLIJNPLEIN.

Maarten Hajer (Urban Futures Studio UU), Floris Alkemade (Rijksbouwmeester) en Lucas de Man (kunstenaar, Stichting Nieuwe Helden) gaven op prikkelende wijze hun visie op de ambities rond cultuur, circulair bouwen, co-creatie en de ontwikkeling van het cultuurcluster Berlijnplein in Leidsche Rijn. DePlaatsmaker, RAUM en de gemeente namen als de drie eerste partners deel aan het gesprek.

1 AUGUSTUS – POLITIEBUREAU IN BILTHOVEN WORDT IN GEBRUIK GENOMEN DOOR LOU

Stichting Leegstandsoplossers Utrecht (LOU) neemt 'Buro Lou' voor een periode van twee jaar in gebruik. Als samenwerkingspartner verzorgt DePlaatsmaker gedurende die tijd de administratie.





4 OVERZICHT LOPENDE PROJECTEN EN VASTGOED- PORTEFEUILLE

PROJECTEN EN NIEUWE LOCATIES

Er is in 2020 een aantal nieuwe projecten opgestart en gerealiseerd. De belangrijkste projecten beschrijven we hieronder. Als gevolg van de corona maatregelen is een aantal projecten op een lager pitje komen te staan.

HAVENTUIN: NAAR EEN CREATIEF WERKLANDSCHAP

Parallel aan de ontwikkeling van de Havenloods (geopend in 2019) is begonnen met de realisatie van de naastgelegen Haventuin. Dit terrein van bijna 4.000 m² wordt ontwikkeld tot aantrekkelijk creatief werklandschap met de uitgifte van zelfbouw kavels en ruimte voor culturele evenementen en horeca.

DePlaatsmaker heeft een tijdelijk projectleider aangetrokken om de ontwikkeling van dit terrein aan te zwengelen. In samenwerking met Urbanizer architecten worden de beoogde huurders van de zelfbouw kavels intensief begeleid om hun zelfbouwpaviljoens te realiseren en te voldoen aan de bouw- en vergunningseisen en de door DePlaatsmaker opgestelde 'spelregels'. Het traject dat in 2019 met de eerste vier zelfbouwers is ingezet moest uitmonden in een bouwvergunning in de eerste helft van 2020. Helaas heeft de coronacrisis hierbij voor veel vertraging gezorgd: potentiële zelfbouwers trokken zich terug en het kostte veel extra werk om nieuwe bouwers te vinden. Met succes: in 2020 zijn – op een na – alle kavels ingevuld, is een nieuwe horecaondernemer gevonden, zijn de eerste vergunningen afgegeven en is gestart met de bouw op een aantal kavels. We verwachten dat in 2021 het gehele project voltooid wordt en dat daarmee een levendige nieuwe 'place-to-be' in Utrecht is gerealiseerd.

BERLIJNPLEIN: CULTURELE AS IN ONTWIKKELING – NIEUWBOW

In 2018 is DePlaatsmaker gevraagd om partner te worden in de ontwikkeling van 9.000 m² kunst en cultuur op het Berlijnplein. In 2019 en 2020 heeft een kwartiermaker onderzocht welke functies en welk programma passend zijn voor dit nieuwe culturele hart van Leidsche Rijn.

Het onderzoek was gericht op het ontwikkelen van plekken die bijdragen aan de groei van het culturele leven in de stad Utrecht, waarbij ook gekeken werd hoe in samenhang verschillende doelgroepen bereikt kunnen worden. Daarbij is ook nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het thema 'toekomst van de stad', dat eerder als uitgangspunt voor het Berlijnplein is gekozen.



In 2020 is het onderzoek afgerond en voorjaar 2021 wordt het voorstel gepresenteerd aan de gemeenteraad ter goedkeuring van de investering van de totale ontwikkeling van RAUM, DePlaatsmaker, de HKU e.a..

TIJDELIJK PAVILJOEN BERLIJNPLEIN – NIEUWBOUW EN BRAND

In afwachting van de permanente invulling van de cultuurkavel Berlijnplein (zie hierboven) hebben we, in opdracht van de gemeente, in 2019 een tijdelijk paviljoen op het terrein gerealiseerd, opgeleverd voorjaar 2020.

Het pand was zoveel mogelijk demontabel gebouwd, zodat het kon worden aangepast of verplaatst als de toekomstige ontwikkelingen van dit gebied hierom vragen. Ook waren zoveel mogelijk circulaire materialen gebruikt: het pand was opgebouwd uit gebruikte zeecontainers en romney-loodsen die met elkaar werden verbonden via overdekte tussenruimtes van houtskeletbouw.

Begin november 2020 werd het paviljoen echter door een brand volledig verwoest. Het enige dat gespaard bleef waren de romney-loodsen. Eind 2020 bleek de verzekering de sloop- en herbouwkosten te dekken, waarmee we het paviljoen in 2021 op dezelfde manier weer zullen herbouwen.

Door projectontwikkelaar BAM is een bouwkeet geschonken waarin de vier getroffen huurders een tijdelijk onderkomen zullen vinden tot het paviljoen is herbouwd. De keet moet nog aan de eisen voor verwarming, isolatie, riolering, elektra en beveiliging worden aangepast, maar naar verwachting nemen de huurders er in april 2021 hun intrek in.

WERFKELDERS BERLIJNPLEIN – NIEUWBOUW

Onder het plein en het toekomstige park worden werfkelders gebouwd door de gemeente Utrecht. DePlaatsmaker gaat 1 kelder huren ter grootte van ruim 400 m², waarin 4 huurders worden gevestigd. Oplevering is naar verwachting in de zomer van 2021.

SHELTERS – VliegBasis Soesterberg – AANGEHUURD

In 2018 is shelter 612, een betonnen hangar voor F15 straaljagers, op de voormalige vliegbasis Soesterberg in gebruik genomen door een groep van vier beeldend kunstenaars. Stichting het Utrechts Landschap heeft naar aanleiding van de positieve ervaring met deze eerste shelter in 2019 een tweede shelter (613) en in 2020 een derde shelter (610) van 810 m² te huur aangeboden. Voor beide shelters zijn mooie invullingen gevonden.

GAUDEAMUS – AANGEHUURD

Het voormalig washuis bij Huize Gaudeamus in Bilthoven werd in 2020 aangehuurd ten behoeve van een muziekstudio. Het monumentale woonhuis werd in 1924 in opdracht van componist en pianist Julius Röntgen gebouwd en bleef ook na zijn dood een muziekhuis. In 2020 werd door de eigenaar voor het bijgebouwtje een nieuwe invulling gezocht, waarbij de voorkeur uitging naar een componist. De belangstelling was overweldigend, uiteindelijk is gekozen voor een jonge vrouwelijke componist.

DEBUURT: VAN NPD-STROOK TOT SUPERPLINT – VERKENNING

DePlaatsmaker heeft samen met ontwikkelaar AM de tender voor de nieuwbouw aan de Brailledreef in Overvecht gewonnen. In 2019 is op basis van het eerder door DePlaatsmaker uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek verder overlegd met AM wat onze rol kon zijn op deze locatie, die inmiddels tot DeBuurt was omgedoopt. Nadat medio 2019 een grote potentiële huurder was afgehaakt, is een externe projectleider gevraagd om in kaart te brengen welke culturele partijen passend zouden zijn voor de in totaal 2.000 m² waarvan DePlaatsmaker hoofdhuurder zou worden. Daarbij is uitdrukkelijk ook gekeken naar de wensen vanuit de wijk en de gemeente Utrecht.

Begin 2020 is een programmaplan gepresenteerd aan AM en eigenaar SAREF en positief ontvangen, waarna de businesscase verder is uitgewerkt. Bij die nadere uitwerking en doorrekening bleek het plan echter een groot financieel risico voor DePlaatsmaker op te leveren, waarna wij hebben besloten om ons uit dit project terug te trekken. We hebben de 'lessons learned' gedeeld met zowel de stakeholders als de gemeente en de goede relatie met AM is behouden.

REGIOPROFIEL – VERKENNING PROEFTUINEN

In opdracht van de Stedelijke Regio Utrecht is in 2020 een eerste verkenning (quickscan) uitgevoerd van de haalbaarheid van het ontwikkelen van culturele broedplaatsen in de regio. Er zijn drie onderzoeklocaties aangewezen met specifieke gebouwen en/of terreinen, in Amersfoort, Leerdam en Maarsse. Voor dit onderzoek werden een externe projectleider en een projectmanager ingezet. Een aantal locaties is gedurende het onderzoek gewijzigd omdat ter plekke een broedplaats niet mogelijk en/of wenselijk werd geacht. Het onderzoek loopt door in 2021 en is – ook vanwege de beperkingen door corona – verlengd.

AMERSFOORT – VERKENNING

Eind 2020 heeft DePlaatsmaker de opdracht gekregen om een verkenning uit te voeren voor de gemeente Amersfoort. Onderdeel van deze opdracht is een ruimtelijke scan op mogelijke locaties voor cultuur- en creatieve makers in Amersfoort en versterking van het netwerk om zo de vraag en het aanbod beter in beeld te krijgen. Uiteindelijk zal dit resulteren in bouwstenen voor het maken van beleid voor ruimte voor kunst door de gemeente Amersfoort. Dit project wordt afgerond in 2021.

DE MUNT – VERKENNING

DePlaatsmaker is in 2020 door AM en de eigenaar van de Munt gevraagd een korte verkenning uit te voeren ten behoeve van de (tijdelijke) culturele invulling van het monumentale Muntgebouw in Utrecht. Door alle restricties blijkt een dergelijke invulling lastig.

RIJKSSTRAATWEG DE MEERN – VERKENNING

Dit (kleinschalige) pand ligt aan het water, vlak bij de Metaalkathedraal en is in gebruik door Vocal Arts Academy als muziekschool. Zij hebben DePlaatsmaker verzocht het pand te kopen, zodat het gebruik door Vocal Arts Academy kan worden voortgezet. In 2020 is begonnen met een strategisch plan voor de aankoop, dat in 2021 verder wordt uitgewerkt.

ONTWIKKELINGEN IN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

PAUWSTRAAT 13A

In 2020 is de planvorming de verduurzaming en aanpassingen van het pand aan de Pauwstraat ten behoeve van het gebruik door BAK verder gegaan. In nauwe afstemming met de eigenaar, De Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) en de afdeling Culturele Zaken, wordt ingezet op een integraal plan om het pand te verduurzamen en de zaal en gevel aan te passen. Het blijkt een taai en traag proces te zijn, waarbij DePlaatsmaker als schakel tussen BAK en de gemeente fungeert.

GRUTTERSDIJK 9

Het sinds 2018 leegstaande atelier op de Gruttersdijk 9 was lastig verhuurbaar, door de grootte en het beperkte licht. We hebben besloten de ruimte te splitsen in twee volwaardige ateliers met aparte toegangen, voldoende licht en ieder een pantry. In maart 2020 is de verbouwing afgerond. Het voorste deel is in gebruik genomen in de zomer van 2020, het achterste deel wordt in 2021 in gebruik genomen door de

Muziekfabriek, die op die plek kantoor gaat houden en daarnaast de beide zalen op de Gruttersdijk gaat gebruiken voor haar muziekonderwijs. De zaalverhuur in dagdelen door DePlaatsmaker zal hierdoor vanaf de zomer 2021 geheel komen te vervallen.

VLAMPIJPATELIERS (VLAMPIJPSTRAAT 50)

In 2020 zijn de plannen voor de renovatie van de Vlampijpateliers door de Utrechtse Vastgoed Organisatie van de Gemeente Utrecht verder uitgewerkt. Helaas heeft dit – onder meer door wisselingen van projectleiders bij de gemeente – wederom langer geduurd dan vooraf gepland. Op dit moment wordt verwacht dat de renovatie eind 2021 of begin 2022 alsnog kan beginnen. DePlaatsmaker heeft aangedrongen op het waarborgen van de veiligheid op de korte termijn en de gemeente heeft aanpassingen aan het dak en de elektra toegezegd.

CONCORDIASTRAAT 67A EN 68

Deze panden die DePlaatsmaker van de NS huurt, liggen precies in het midden van de gebiedsontwikkeling Wisselspoor. Dit gebied zal in de vierde fase aan de beurt komen, waarschijnlijk pas in 2027. DePlaatsmaker zou de panden willen kopen, maar NS is gericht op maximale waardecreatie en verkoopt niet vaak onderhands. De mogelijkheden worden onderzocht.

GRUTTERSDIJK 12

In 2020 werd besloten tot de aankoop van een deel van de 3e etage van Gruttersdijk 12, kadastraal bekend als Gruttersdijk 16a en in gebruik als woonruimte. DePlaatsmaker had volgens de splitsingsakte het eerste recht op aankoop; de eigenaar verkocht het appartement tegen de WOZ (Waarde Onroerende Zaak).

De VvE Gruttersdijk 12 werd in 2020 geactiveerd na een notariële splitsing van Gruttersdijk 12 van Gruttersdijk 12 *middengedeelte*. Besloten werd de lift te ontmantelen. Het vrijkomend oppervlak op de derde etage wordt – evenals de liftkamer op het dak – volgens de splitsingsakte bij het appartement Gruttersdijk 16 getrokken. De ontmanteling is begin 2021 uitgevoerd.

In 2020 is een toegankelijkheidssubsidie voor het pand aangevraagd, o.a. voor de aanleg van een invalidentoilet in de hal. De aanvraag is afgewezen, hoe de verlangde aanpassingen moeten worden gefinancierd wordt verder onderzocht.

LAAN VAN ENGELSWIER

In 2020 is een project gestart om de ramen van de achterzijde van het pand te vervangen en dubbel glas te installeren. Er is subsidie aangevraagd en een toezegging (voor het glas) ontvangen. Oud-RvT-lid Hay Sprunken is als architect betrokken. De verduurzaming en renovatie wordt in 2021 afgerond.

VAN HEUTZSTRAAT – OPGELEVERD

Na ruim 10 jaar gebruik werd het pand (630 m2 verdeeld over 11 ruimtes) op 30 april 2020 opgeleverd aan Bo-Ex.

HUISJE IN PARK OOG IN AL – OPGELEVERD

Na ruim 15 jaar werd het huisje (1 ruimte van 35 m2) op 13 oktober 2020 opgeleverd aan UVO. Het tuinhuis was aan een grondige renovatie toe, de huurder vertrok en het huuraanbod van UVO voor een eventuele nieuwe termijn was dusdanig hoog dat dit niet haalbaar bleek.

VERLENGINGEN HUURTERMIJNEN DIVERSE LOCATIES

Voor de volgende locaties zijn de huurtermijnen verlengd:

Concordiastraat 67a	termijn gelijkgetrokken met Concordiastraat 68 tot 31-12-2024
Jutfaseweg 156-156a	in ieder geval tot eind 2021
Frederik van Eedenstraat 5	in ieder geval tot juli 2021, misschien tot eind 2021





5 ORGANISATIE & BESTUUR

ORGANISATIE

In 2020 hebben de coronamaatregelen ook invloed gehad op het team en de manier van werken. We zaten nog middenin in de implementatie van de fusie in 2019. Door gedwongen thuiswerken was het lastig de aansluiting met eenieder optimaal te houden. Een Zoom-vergadering is toch nét anders dan een 'live' ontmoeting. Desondanks konden de bezichtigingen en opleveringen van ruimtes, het onderhoud en andere noodzakelijke werkzaamheden op gepaste afstand doorgaan.

De (af)bouw van het tijdelijke paviljoen op het Berlijnplein had ook in het team behoorlijke impact. Na oplevering en inhuizing van de huurders in februari heeft de afronding tot aan de zomer nog veel tijd en energie gekost. Toen het in november tot de grond toe afbrandde was dit een grote klap.

Het ziekteverzuim in 2020 bleef beperkt tot 1 medewerker, die sinds oktober 2018 ziek is. Deze medewerker is per 1 februari 2021 met vervroegd pensioen gegaan.

Helaas is begin 2021 een andere medewerker ernstig ziek geworden. Er is (tijdelijke) vervanging ingezet.

In het team waren enkele personele wisselingen en uitbreidingen, met name in onze 'flexibele schil'. Twee freelance collega's, van communicatie en verhuur zijn in dienst gekomen, respectievelijk per 1 augustus en 1 januari 2021. Een nieuw aangetrokken freelance collega heeft vanaf juni het team verhuur ondersteund. Door de toegenomen drukte, veroorzaakt door de vele mutaties van ruimtes en nieuwe huurders, naast de nieuwe projecten, werd het nodig om het team uit te breiden. Er is een functieprofiel voor een projectmanager opgesteld en naar verwachting zal er begin 2021 iemand ingezet kunnen worden.

In augustus is gestart met de administratievoering (back-office) van Stichting Leegstandsoplossers Utrecht (LOU). De werkzaamheden kunnen in de normale werktijd worden verricht, urenuitbreiding voor de vaste medewerkers is niet nodig.

In 2020 is begonnen met de inventarisering van de bedrijfsrisico's bij al onze huurders. Het is ondertussen een voorwaarde om een pand tegen brand- en andere schade te kunnen verzekeren. Ook moet in alle panden de elektrische installatie gekeurd worden (Scope 8 en 10).

RAAD VAN TOEZICHT

In de Raad van Toezicht veranderde de samenstelling; begin 2020 trad Sjoerd Aalbers aan, halverwege 2020 werd Hans Hendriks vervangen door Marina de Kanter. Eind 2020 telde de Raad van Toezicht vijf leden. We zijn Hans zeer dankbaar voor zijn jarenlange toegewijde inzet. Eerst als bewindvoerder van Stichting Sophia (2011 tot 2013), daarna als voorzitter van de Raad van Toezicht van Sophia tot de fusie in 2019.

De leden van de Raad van Toezicht hebben in 2020 vacatiegeld ontvangen volgens de normen van de Governance Code Bestuur. De Raad van Toezicht had in 2020 met de directeur vier vergaderingen, waarvan een via Zoom. De notulen werden opgesteld door Rosenbaum Select. Belangrijkste onderwerpen waren de financiën en risicoanalyses, c.q. besluitvorming op projecten. Op 2 juli heeft de directeur een fietstocht gemaakt met de Raad van Toezicht langs een aantal locaties van DePlaatsmaker.

NAAM	FUNCTIE	DATUM AFTREDEN	NEVENFUNCTIES
M. Verschoor Boisen	Voorzitter	31-12-2021	Ontwikkelingsmanager Mixed Zones bij AM
P. van Anraad	Lid	17-06-2022	Directeur-eigenaar Van Anraad BV, directeur Stichting de Baten
J.A.W. Ernest	Lid	27-06-2023	Fotograaf, bestuurslid Stichting Utrechtse Aarde, Penningmeester Stichting Kunstcollecties Utrecht (SKU)
H.C.M. Hendriks	Lid	01-07-2020	Partner bij KBS advocaten
S.G. Aalbers	Lid	31-12-2022	Partner bij Vastgoedadviesbureau Republiq
M.A.R. de Kanter	Lid	01-07-2023	Partner bij Claassen Moolenbeek & Partners, Bestuurder Den Treek Henschoten NV





6 VOORUITBLIK

Een groeiende stad vraagt voortdurend om aanpassing en vernieuwing. Zo ook om een innovatieve en juiste vorm van het organiseren van ruimte voor kunst. Als DePlaatsmaker zien wij dat wij veel werk en zorg uit handen kunnen nemen bij kunstenaars en culturele partijen vanuit onze kennis over ruimte en onze samenwerkingen in de stad. Door de juiste vraag op te halen uit het veld kunnen wij ook de juiste ruimte ontwikkelen en aanbieden. De kennis óver ruimte en het organiseren ván de ruimte vinden elkaar zo in het proces, en in de keuzes welke ruimte wel en niet passend zijn.

DePlaatsmaker streeft naar duurzame uitkomsten met publieke waarde en ziet hierin haar positie veranderen: van faciliteren naar regisseren en mede beleid maken voor de invulling van schaarse ruimte. DePlaatsmaker ziet voor zichzelf een sterke rol als 'matchmaker' en kwartiermaker. Ook als de ruimte er is, dan blijft aandacht nodig en kunnen we bijdragen aan community vorming en betekenis geven aan de omgeving.

Verandering in opdrachtnemersrol in positionering en in organisatie, vraagt om tijd en ruimte. Dit is een leerzaam proces, waarmee wij in 2021 verdergaan. Naar aanleiding van het vierjaren beleidsplan 2021-2024 en verder bouwend op dat wat bereikt is in 2020, richten wij ons aankomend jaar 2021 daarom op de volgende hoofddoelen:

KENNISCENTRUM EN NETWERK UITBOUWEN

Wat de positie van DePlaatsmaker uniek maakt is dat wij de brug slaan tussen het kunstenveld, de vastgoedsector, de beleidsmakers en politiek. De dynamiek van deze drie domeinen is totaal verschillend, maar ook is er een belangrijke overlap: de behoefte aan betaalbare ruimte voor kunst, met toegevoegde waarde voor de locatie en omgeving. Want de innovatieve kracht die van creatieve plekken uitgaat, het belang van nieuwe vormen van samenwerking en ruimtelijke organisatie, en de waarde van kunst en creativiteit voor andere sectoren zoals onderwijs, zorg en vastgoed wordt steeds meer onderkend. Zo groeit ook het contact en de verbinding met een vierde en vijfde domein, namelijk (hoger)onderwijs en de financiers/fondsen, die beide veel kennisbehoefte hebben en ook waardevolle kennis meebrengen.

DePlaatsmaker kan impact maken door partijen te verbinden, het belang van de kunstenaar goed voor het voetlicht te brengen en door relevante kennis en ervaring te delen en samen te brengen. Want juist vanuit gedeelde expertise kunnen er duurzame antwoorden worden gezocht op actuele vraagstukken binnen een groeiende en ontwikkelende stad.

ONTWIKKELEN VAN JUISTE RUIMTE

Vanuit de actuele vraag naar ruimte die leeft in het culturele veld, kijken wij scherp naar ons aanbod van bestaande ruimtes en naar de nieuwe ontwikkelingen. Door de veranderende behoefte bij kunstenaars en culturele instellingen goed te kennen en op te halen, kunnen wij keuzes maken in welke ruimte passend is of aangepast moet worden.

De bewegingen in het culturele veld én de ontwikkeling van ruimte, komen zo heel dicht bij elkaar te liggen en versterken elkaar.

DePlaatsmaker zoekt hierin naar duurzame uitkomsten en ziet hierin voor zichzelf een sterke rol als 'matchmaker', en helpt ook organisaties in transitie naar nieuwe ruimtes.

HERKENBAARHEID EN ZICHTBAARHEID VERGROTEN

Wij organiseren ruimte om kunst tot wasdom te laten komen. Dat wat er in onze panden door kunstenaars en instellingen wordt gedaan en gemaakt – het creatieve maakproces – is echter van buitenaf niet altijd zichtbaar. Dit willen we veel meer delen, zichtbaarder maken en zo in verbinding brengen met de wijk en de stad. Zo wordt ook voor de omgeving beter herkenbaar wat we doen, voor en met wie.

Dit willen wij letterlijk zichtbaar maken door middel van fotografie, film en bijvoorbeeld beeldende uitingen op de gevels. Via onze digitale communicatiekanalen bouwen we dit online vervolgens verder uit. Ook via evenementen en inhoudelijke debatten willen we daaraan bijdragen en het gesprek voeren over de ontwikkeling van ruimte voor kunst, samen met het netwerk van broedplaatsen en de gemeente.



DEPLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

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