



DEPLAATS MAKER

Activiteitenverslag 2024



Inhoud

01	Voorwoord	04
02	Verhuur en beheer	08
03	Uitbreiden, vervangen en (her)ontwikkelen	16
04	Aanjagen en agenderen	22
05	Samenwerken en verbinden	28
06	Professionalisering en organisatieontwikkeling	32
07	Vooruitblik 2025	40



01

Voorwoord

We kijken terug op een roerig jaar 2024. Het was voor DePlaatsmaker voelbaar dat onze positie als intermediair tussen vastgoed, gemeente en de kunstenaar op scherp is gezet. Want in Utrecht is ruimte schaars en niet zomaar meer beschikbaar tegen een betaalbare prijs. Als we nu ruimte voor kunst en cultuur verliezen dan is dat niet meer te vervangen onder dezelfde condities en dat geeft spanning. Stijgende kosten door de hoge inflatie de afgelopen jaren zorgt bovendien voor extra druk. Het maakt dat wij ons werk doen in uitdagende tijden.

De strijd om ruimte voor kunst en cultuur speelt al jaren, maar wordt écht zichtbaar als er betaalbare ruimte verloren gaat. Zoals het verlies van de Vlampijpateliers, waarna zo'n 70 huurders op zoek moesten naar een andere werkplek. Het is ons gelukt om aan een deel van de huurders vervangende ruimte te bieden op de Tweede Daalsedijk. Het leeg opleveren van de Vlampijpateliers aan gemeente Utrecht ging echter niet zonder slag of stoot. Drie huurders hielden het gebouw bezet en wilden niet weg. Er was helaas een kortgeding nodig om ook hen te laten vertrekken.

Naast locaties die DePlaatsmaker huurt van vastgoedpartijen en gemeente Utrecht, is onze stichting ook eigenaar van 16 panden. Bij deze panden zorgen wij zelf voor het groot onderhoud. In deze hoedanigheid kwamen we in 2024 voor de onverwachte uitdaging van een asbestsanering op Lange Nieuwstraat 7. Een noodzakelijke, maar grote en kostbare klus. Onze huurders Fotodok en Casco Art Institute ondervonden hier lange tijd hinder van.

Ondanks deze gebeurtenissen die veel van onze aandacht hebben gevraagd, is er ook hard gewerkt richting de toekomst. Zo is dit jaar het nieuwe meerjarenplan voor 2025-2028 geschreven, dat DePlaatsmaker in oktober 2024 heeft ingediend bij gemeente Utrecht. We hebben onze stakeholders bevraagd om dit toekomstperspectief te kunnen schetsen. Om het goed in praktijk te kunnen brengen hebben we de functie conceptontwikkelaar/kwartiermaker toegevoegd, waarmee ons ontwikkelteam meer vorm krijgt. Een team dat een actief naar buiten gerichte rol krijgt. Helaas sloten we het jaar ook af met het afscheid van een aantal collega's, waarvan de rollen in 2025 anders worden ingevuld.

DePlaatsmaker heeft een unieke positie die in mijn ogen onmisbaar is in het bieden van ruimte voor kunst & cultuur in Utrecht. Dit laten we nadrukkelijk zien met de ontwikkeling van nieuwe ruimte, zoals creatieve broedplaats De Zonnebaan in Lage Weide, maar ook met onze inzet om bestaande ruimte te behouden zoals met de huurverlenging van onze locaties op Concordiastraat 68 en 67A. In samenwerking met TivoliVredenburg en Het Wilde Westen zorgen we voor een nieuwe en passende invulling van onze muziekhuizen en op het Berlijnplein bouwen we al lange tijd mee aan een bijzondere plek met grote betekenis voor de culturele infrastructuur van de stad. Kortom, ons schip vaart door. Ook wanneer het harder waait of wanneer de haven toch iets verder blijkt te liggen.

Arna Notten

Directeur – bestuurder

Mei 2025





02

Verhuur en beheer

Anno 2024 is DePlaatsmaker als broedplaatsorganisatie een belangrijke speler in Utrecht. We beheren 50 levendige locaties voor creatieve ondernemers, makers en kunstenaars. Ateliergebouwen waar in concentratie hard gewerkt wordt, muziekstudio's, ruimtes voor de presentatie en ontwikkeling van publieksprogramma's, maar ook locaties waar zowel gewerkt als gewoond wordt.

Een groot deel van ons team werkt dagelijks aan verhuur, beheer en onderhoud van deze locaties. Sommige van de panden huurt DePlaatsmaker van particuliere vastgoedeigenaren, anderen van de gemeente Utrecht en woningcorporaties. Daarnaast heeft DePlaatsmaker in 2024 16 panden in eigendom, elk met eigen beheervraagstukken, waar wij met zorg een passende aanpak op bedenken.

Er zijn verschillen in type gebouw, gebruik, huurders en eigenaren, en dat vraagt steeds om maatwerk. In 2024 zagen we dat onze belangrijke missie van betaalbare werkruimte verhuren aan creatieven en kunstenaars onder druk kwam te staan door hoge inflatie, stijgende rentes en bouwkosten en wegvallende ruimtes.

Facts & figures 2024



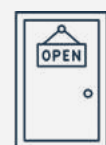
50 locaties voor kunst & cultuur in en rond Utrecht

35% van alle creatieve ruimte in Utrecht wordt beheerd en verhuurd door DePlaatsmaker



16 panden in eigendom van de stichting

9 publiektoegankelijke panden in beheer voor culturele instellingen



85% van tijd en energie binnen het team voor dagelijks beheer en verhuuractiviteiten

Ruim **500+** huurders



110 bezichtigingen voor potentiële huurders georganiseerd

185 nieuwe inschrijvingen van ruimtezoekende creatieven en kunstenaars



92 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten

123 opleveringen verricht na vertrek van huurder (waarvan 58 bij de Vlampijpateliers)



57 onderhoudsmeldingen gemiddeld per maand waarop gehandeld is

Ook dit vraagt om aandacht

Naast taken die direct voortkomen uit de verhuur van ruimte, zijn er bijna dagelijks situaties die om aandacht en actie vragen van onze medewerkers. Zelfs wanneer de verantwoordelijkheid niet (volledig) bij DePlaatsmaker ligt. Enkele voorbeelden:

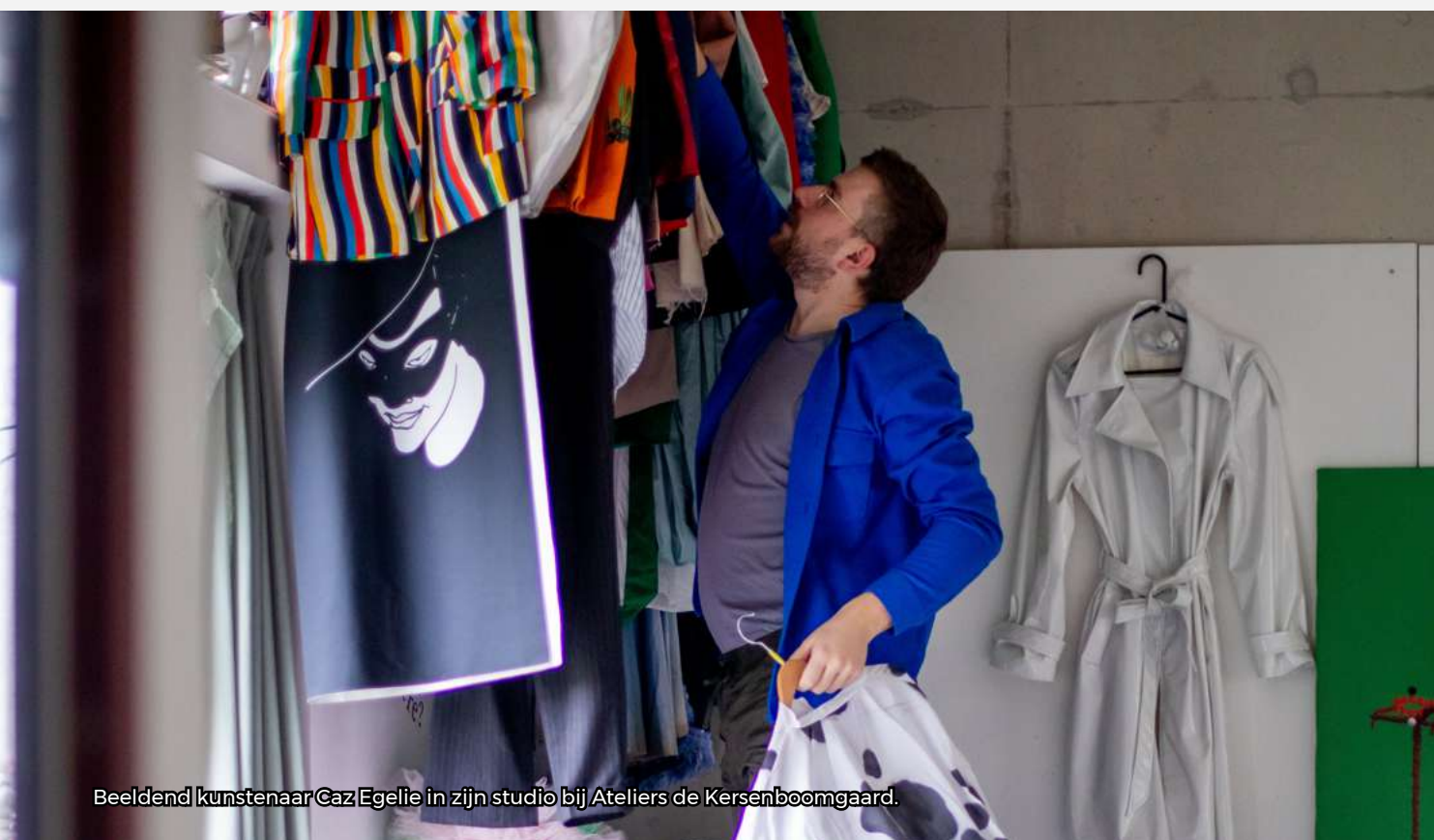
- We vervullen vaak een bemiddelende rol, bijvoorbeeld wanneer huurders onderling overlast ervaren en er samen niet uitkomen.
- Het is regelmatig nodig dat we vastgoedeigenaren - binnen de afgesproken demarcatie - op hun verantwoordelijkheid aanspreken, bijvoorbeeld op het vlak van groot onderhoud of het functioneren van de technische installaties.
- DePlaatsmaker neemt deel aan een aantal vooruitstrevende, innovatieve projecten, zoals Berlijnplein (sinds 2018 tot heden), waarbij de werkzaamheden nieuw of uitdagend zijn en de leercurve stijlt.
- Tenslotte spelen er nog economische en maatschappelijke ontwikkelingen die onverwachts veel aandacht kunnen vragen, denk aan de stijgende energiekosten, huurprijzen en rentes die wij niet evenredig kunnen doorberekenen.

Dagelijks komen veel vragen bij ons binnen over deze onderwerpen. Niet zelden ontstaat er spanning, omdat wij één en ander moeten uitzoeken of in beweging brengen om antwoord te kunnen geven. In 2024 werd dit dilemma steeds duidelijker: we willen zoveel mogelijk energie richten op goed beheer en de ontwikkeling van creatieve broedplaatsen maar worden veel inbeslaggenomen door dagelijks intensief klantcontact. Afstand nemen en met een strategische blik naar de toekomst kijken, lukt dan te weinig.

Van reactief naar proactief

In 2023 en 2024 hebben we daarom een beweging gemaakt van een reactieve naar een meer proactieve organisatie. Dat betekent dat we verwachtingen beter managen, tijdig en helder communiceren, zorgen voor goede bereikbaarheid en betere procesbeschrijvingen. Zodoende willen we rust en tijd krijgen om te werken aan verdere professionalisering en de ontwikkeling van nieuwe projecten. Dat is nodig, willen we klaar zijn voor grote uitdagingen die op ons afkomen, zoals verlies van een aantal locaties in 2025 (Achter de Dom en Ravellaan), realiseren van nieuwe locaties (De Zonnebaan) en verduurzaming van onze eigendomspanden.

In 2024 hebben we het team verder versterkt en is er een start gemaakt om de dagelijkse stroom van vragen, meldingen en verzoeken van huurders beter te kanaliseren (onder meer via ICT-oplossingen) zodat we efficiënter kunnen reageren. Dit wordt in 2025 geïmplementeerd. Ook is een start gemaakt met het vormen van een ontwikkelteam en hierdoor meer aandacht te hebben voor de verbinding tussen conceptontwikkeling, werving, community en communicatie.



Beeldend kunstenaar Caz Egelle in zijn studio bij Ateliers de Kersenboomgaard.

De Vlampijpateliers

Ongeveer 65 huurders van de Vlampijstraatateliers moesten hun ruimtes eind februari 2024 leeg opleveren. Dat had grote impact; sommige kunstenaars hadden hier al 20 jaar hun atelier. Voor een deel van de huurders is begin 2024 vervangende ruimte gevonden bij de Tweede Daalsedijk in Wisselspoor en andere locaties van DePlaatsmaker of vonden andere wegen. Bij de Tweede Daalsedijk zijn we met het oog op deze verhuizing een huurcontract aangegaan met NS, van 1 maart 2024 - 30 juni 2025.

In februari waren er nog drie huurders die weigerden te vertrekken en die de media opzochten met negatieve verhalen over DePlaatsmaker. Dit had een negatieve impact op het team. Overleg met de huurders liep uit op niets en uiteindelijk volgde een slepend traject waarbij huurders niet akkoord gingen met een schikking en de rechter hen uiteindelijk sommeerde om per 1 juli het pand te verlaten. Oplevering aan de gemeente vond plaats op 15 juli 2024.

Toekomst Vlampijpateliers

Gemeente Utrecht zet zich in om Vlampijstraat 50 in de toekomst weer beschikbaar te maken voor betaalbare creatieve werkplekken. Er is een deel al gesloopt en er wordt gewerkt aan een plan voor een grote verbouwing van het pand, met de intentie om dit in 2027 op te leveren. Of het 'nieuwe' gebouw straks weer aan DePlaatsmaker verhuurd wordt, is niet zeker. De gemeente Utrecht is verplicht om een nieuwe hoofdhuurder te selecteren via een openbare procedure. Deze uitvraag moet nog worden uitgewerkt.

Concordiastraat 67A en 68

Halverwege 2024 was er goed nieuws voor de huurders van Concordiastraat 67A en 68, toen bekend werd dat de creatieve werkruimtes voor de komende jaren behouden blijven. Het lukte DePlaatsmaker om de NS te overtuigen van de maatschappelijke waarde van deze creatieve broedplaatsen. Voor nr. 68 is een nieuw contract getekend voor 10 jaar. Voor nr. 67a is een verlenging getekend voor vier jaar, omdat de eigenaar voor dit pand mogelijk herontwikkelingsplannen heeft.

De Havenloods en tuin

De huurovereenkomst voor De Havenloods loopt eind 2031 af, voor het buitenterrein een jaar eerder. DePlaatsmaker is in gesprek met de eigenaar over een verlenging na 2031 voor nog eens 10 jaar tot 2041. Echter, de voorwaarden van deze verlenging zijn nog niet acceptabel. Vanwege de hoge prijs en de onzekerheid rond vergunningen in de toekomst is besloten dit contract niet te verlengen. We zijn in gesprek met de huurders en de politiek, nu de toekomst van hun werkplek op het spel staat.

(Groot) onderhoud

Onze onderhoudsafdeling ontving in 2024 maandelijks gemiddeld 57 meldingen en verzoeken waarop gehandeld is, uiteenlopend van het verhelpen van lekkages tot meer arbeidsintensieve klussen. Daarnaast is de afdeling onderhoud betrokken bij de uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor 16 panden die wij in eigendom hebben. We hebben een start gemaakt met een update van dit MJOP en gaan in 2025 hiermee verder.

In 2024 hebben we groot onderhoud uitgevoerd bij de volgende panden:

- Lange Nieuwstraat 7 - een asbestsanering;
- Gruttersdijk 12 - kozijnen vervangen;
- Lauwerecht 10-12 - dak vernieuwd ivm lekkage dakraam;
- Stefanuskerk - kozijnen vernieuwd en dubbel glas geplaatst.

Verduurzaming

DePlaatsmaker is deelnemer van het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed van de Provincie Utrecht voor twee locaties: Stefanus en Fort Blauwkapel. We hebben deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en uitwisselingen met onze gebruikers op deze locaties (ZIMIHC in de Stefanus en Het Filiaal in Fort Blauwkapel).

Er is tevens een energiescan opgeleverd met een investeringsbegroting.

DePlaatsmaker heeft begin 2025 de juiste SBI code toegevoegd bij de Kamer van Koophandel om in aanmerking te komen voor DUMAVA (subsidie voor duurzaam maatschappelijk vastgoed van de rijksoverheid). Hiermee kunnen we in 2025 verder stappen zetten om de plannen te financieren. Bij Stefanus onderzoeken we of het mogelijk is om op het dak woningen en zijkant werkruimtes toe te voegen waardoor we het dak en de schil meteen isoleren. Dit project ligt momenteel bij het gebiedsteam van de gemeente ter beoordeling. We denken hiermee verschillende doelen te kunnen realiseren; toevoegen van betaalbare woon- en werkruimte, verduurzaming en funding van toekomstige verduurzaming in andere locaties. We spreken met de Provincie over mogelijkheden om ook andere panden van ons in het ontzorgingsprogramma te krijgen.

Gevolgen cultuurnota

Een aantal van onze huurders heeft in 2024 een subsidieaanvraag gedaan bij de gemeente Utrecht voor de Cultuurnota 2025-2028. Deze subsidie is van invloed op hun huurrelatie met ons en de bezetting op onze locaties. In juni werd bekend welke toekenningen zijn verleend en wie geen subsidie zou krijgen. Van de 20 huurders die hebben aangevraagd kregen 13 de subsidie voor de nieuwe periode toegekend en 7 een afwijzing. Een enkele huurder heeft zijn ruimte opgezegd, een aantal is kleiner gaan huren en de rest is in staat om te blijven huren met andere financieringsbronnen.



Kunstenaar en onderzoeker Karenina van den Crommenacker in haar studio in De Havenloods.



Uitbreiden, vervangen en (her)ontwikkelen

Naast het beheer en behoud van onze bestaande vastgoedportefeuille, richten we ons ook op het ontwikkelen van nieuwe ruimte. Zo bewegen we mee met de groeiende vraag naar betaalbare creatieve werkruimte in Utrecht en omgeving. DePlaatsmaker is daarbij de schakel tussen de creatieve sector, vastgoedpartijen en lokale overheden, kan nieuwe ontwikkelingen aanwakken en de juiste partijen verbinden om kansen voor huisvesting ook echt te benutten.

Om de juiste ruimte te ontwikkelen volgen we de behoefte van onze doelgroep op de voet. In sommige projecten geven we de ruimte zelfs samen vorm met de beoogde gebruiker, in een co-creatieproces. Onze focus ligt op vastgoed voor de langere termijn (meer dan 10 jaar); panden en locaties die in eigendom zijn of langdurig aangehuurd kunnen worden.

Onder deze beheertaak vallen de volgende activiteiten:

- *Optimaal benutten en transformeren.*
- *Vervangen van wegvallende locaties.*
- *(Her)ontwikkelen nieuwe locaties.*

Ontwikkeling Zonnebaan 12

Er is door het team in 2024 gewerkt aan een investeringsplan voor de Zonnebaan, waar nog vier verdiepingen moeten worden aangepast voor verhuur. Ook is een conceptplan ontwikkeld, op basis van onderzoek naar een inhoudelijk profiel voor de broedplaats en de juiste inbedding in de stad. Uiteindelijk kan het gebouw ruimte bieden aan zo'n 50 zelfstandige werkruimtes.

Ontwikkeling Arkansasdreef 20

Met de eerste en tweede verdieping van het voormalige kantoorpand Arkansasdreef 20 voegden wij in 2023 ruim 1.500 m² creatieve werkruimte toe aan ons aanbod. In het pand zijn inmiddels zo'n 30 kunstenaars en creatieven gevestigd, waaronder keramisten, tekenaars, muziekproducenten, een dansstudio en een glas-in-lood-atelier. In 2024 zijn er vier nieuwe huurders komen huren, waaronder twee muziekstudio's.



De Zonnebaan, creatieve broedplaats in ontwikkeling in Utrecht Lage Weide.

Transformatie Muziekhuizen

DePlaatsmaker is eigenaar van twee unieke muziekhuizen; Muziekhuis Utrecht aan de Loevehoutsedijk en Muziekhuis Lombok op de Makassarstraat. DePlaatsmaker heeft ingegrepen in de structuur waaronder deze muziekhuizen werden geëxploiteerd. De stichting die Muziekhuis Utrecht jarenlang heeft beheerd, is per 1 juli 2024 opgeheven. DePlaatsmaker neemt als eigenaar van dit Muziekhuis het beheer over. Voor Muziekhuis Lombok hebben we een vaste hoofdhuurder gevonden in het Wilde Westen.

Van juli t/m december 2024 zijn Muziekhuis Lombok en Muziekhuis Utrecht in transitie naar een nieuwe invulling. Muziekhuis Lombok wordt verbouwd met twee nieuwe muziekstudio's zodat huurder Het Wilde Westen haar plannen goed kan realiseren. TivoliVredenburg wordt hoofdhuurder en beheerder van zaal, studio's en kantoren van Muziekhuis Utrecht, om deze beschikbaar te kunnen stellen aan muziekpartijen in Utrecht.

Subsidie-aanvragen

Deze ontwikkelingen vragen in beide gebouwen om kostbare nieuwe voorzieningen en aanpassingen, bovendien is er sprake van huurderving tijdens de werkzaamheden en er is extra personele inzet van het team van De Plaatsmaker nodig. Er is dan ook extra geld nodig om de transformatie van de Muziekhuizen Utrecht en Lombok te dekken. Hiervoor is in oktober een eenmalige exploitatiesubsidie (€ 58.368) aangevraagd bij de gemeente Utrecht. Ook vroeg DePlaatsmaker een eenmalige investeringssubsidie (€ 66.481) aan voor Muziekhuis Utrecht, ter verbetering van de verhuurbaarheid aan TivoliVredenburg. En een subsidie voor de dekking van de investering in Muziekhuis Lombok om de muziekstudio's te realiseren (€ 81.237). De subsidies werden toegekend eind 2024.



Beeldend kunstenaar Ate van Hes in zijn tijdelijke studio in de Schottenkeet op Berlijnplein

Co-creatie nieuwbouw Berlijnplein

Op Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum zet DePlaatsmaker zich in voor de realisatie van meer dan 4000 m² werk- en presentatieruimte voor kunst en cultuur, zoals atelier- en expositieruimte voor jonge en gevestigde makers in de beeldende kunst, mode en design, studio's voor muziek en audiovisuele media, een huis voor hedendaagse dansvormen, maar ook een ontwikkel- en oefenruimte voor vernieuwend theater.

Sinds de review van het Voorlopig Ontwerp 2 (december 2023) heeft het proces rond Berlijnplein voor de hoofdhuurders en de pleingenoten stilgelegen in 2024. Er zijn geen co-creatiesessies geweest en er was slechts sporadisch overleg met de gemeente Utrecht over de toekomstige investeringen.

DePlaatsmaker heeft als hoofdhuurder dit jaar onderzocht hoe we konden omgaan met dit stilvallen van het project. We hebben daarom veel aandacht besteedt aan het structureren van de interne organisatie, zoals taken en rollen in dit project. Helaas heeft onze projectmanager van Berlijnplein eind 2024 gekozen voor een nieuwe uitdaging.

Medio 2024 is DePlaatsmaker gevraagd in te schrijven op de uitvraag als vierde hoofdhuurder. Dit hebben we uiteindelijk niet gedaan, omdat wij het belangrijk vinden dat er een nieuwe vierde hoofdhuurder instapt, met aanvullende expertise en netwerk. Wij willen ons concentreren op de hoeveelheid werk rond de huidige vierkante meters die wij gaan huren op het plein. Begin april 2025 is bekend geworden dat deze vierde hoofdhuurder eindelijk is gevonden.

Vervolgopdracht gemeente Amersfoort

DePlaatsmaker is als initiatiefnemer betrokken bij een nieuwbouwproject op de Wagenwerkplaats in Amersfoort, dat voortkomt uit de relatie met de eigenaar NS en de gemeente Amersfoort. In 2024 onderzochten we hoe een aantal culturele partijen kunnen blijven in het gebied de Wagenwerkplaats, in samenwerking met een ontwikkelaar en kinderopvangorganisatie.

DePlaatsmaker is als adviseur betrokken en draagt dit stokje begin 2025 over.



Bram de Rooij van Breed Metaal geeft een workshop in zijn werkplaats bij De Havenloods.



Vanuit deze rol verbindt DePlaatsmaker de creatieve sector, vastgoedpartijen, lokale overheden en onderwijs. We denken mee en adviseren over huisvestingsvraagstukken, passend bij de beleidsdoelstelling van gemeente en provincie. We delen onze kennis en expertise.

We weten wat er speelt binnen het broedplaatsenveld van (regio) Utrecht en zijn een drager binnen het Broedplaatsennetwerk Utrecht. We onderhouden een lokaal, regionaal en landelijk netwerk en werken samen met partners (opleidingen, fondsen, kunstenaarsnetwerken) vanuit het gemeenschappelijke belang ruimtes voor kunst te realiseren.

We agenderen wat er nodig is in het ontwikkelen en behouden van werkruimte voor de cultuursector en wat er speelt onder de huurders in Utrecht. In 2024 ligt de invulling, het netwerk en veel van de kennis voornamelijk bij één persoon (directeur Arna Notten).

04

Aanjagen en agenderen

Broedplaatsen Netwerk Utrecht en koepeloverleg

DePlaatsmaker is vanaf 2020 kartrekker van het Broedplaatsennetwerk Utrecht, samen met Vechtclub XL. Dit netwerk bestaat uit 12 tot 15 broedplaatsorganisaties in Utrecht. We delen kennis en trekken samen op richting de gemeente Utrecht. Samen werken we al enkele jaren aan de concrete uitwerking van het Conventant Broedplaatsennetwerk Utrecht en gemeente Utrecht (2021). De gemeente heeft inmiddels in de Uitvoeringsnota culturele sector opgenomen dat zij wil investeren in ruimtes waar kunstenaars kunnen werken. Er is een subsidieregeling gekomen voor culturele broedplaatsen en voor muziekstudio's.

In september 2024 is er een onafhankelijke broedplaats coördinator aangesteld om het netwerk verder te versterken, nieuwe broedplaatsen te laten aansluiten en het beleid vanuit de gemeente beter op het veld te laten aansluiten. In De Havenloods is de broedplaatsmeter gelanceerd op de website broedplaatsenutrecht.nl, in aanwezigheid van wethouder Oosters. We starten op 121.000 m² en het doel is in 2040 196.000 m² te realiseren.

Namens het Broedplaatsen Netwerk Utrecht heeft DePlaatsmaker ook zitting in het cultureel koepeloverleg, waarbij er vanuit verschillende disciplines in de sector vertegenwoordigers bij elkaar komen (vier keer per jaar). In 2024 waren de onderwerpen vooral de Cultuurnota en de impact hiervan, de ontwikkelingen op de afdeling Culturele Zaken en de voorbereiding van een onderzoek naar de waarde van Cultuur i.s.m. Utrecht Marketing.

Landelijk Overleg Atelierorganisaties

Het Landelijk Overleg Atelierorganisaties (LOA) heeft in 2024 een excursie naar Antwerpen georganiseerd voor haar leden. Door veel directiewisselingen in het land lag het overleg wat stil. DePlaatsmaker is in de vorm van intervisie wel in nauw contact met Urban Resort (Amsterdam), SKAR (Rotterdam) en Ateliers Tilburg.

In maart was het team van broedplaatsorganisatie Urban Resort (Amsterdam) een dag te gast bij DePlaatsmaker. Het bezoek stond in het teken van uitwisseling van kennis en ervaring. Van onderhoudsmedewerkers tot directie was iedereen aanwezig en leerden we veel over elkaars aanpak.

Het LOA is in navolging van het eerdere onderzoek 'Bloeiende Broedplaatsen' betrokken als ervaringsdeskundige bij het kennisprogramma Ruimte Creëren voor Creatieve Ruimte: Bouwstenen voor een toekomstgerichte gemeentelijke broedplaatsenaanpak. Samen met negen gemeenten en vier private kennis- en netwerkpartners leggen 3 hogescholen*) in dit onderzoek de basis voor een toekomstbestendige en lokale aanpak voor broedplaatsen die gestoeld is op een duurzaam en rechtvaardig huisvestingsmodel voor de creatieve sector.

*) Ruimte Creëren voor Creatieve Ruimte is een gezamenlijk initiatief van Hanzehogeschool Groningen, Hogeschool Rotterdam en Hogeschool Fontys, i.s.m. gemeenten Alkmaar, Arnhem, Den Haag, Eindhoven, Groningen, Heerlen, Maastricht, Nijmegen en Tilburg, Bureau Buiten, Bureau voor Economische Argumentatie, Stichting Roemte, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Triodos Bank, Landen Overleg Ateliers, Creatieve Hubs Nederland en Federatie Creatieve Industrie.



Ontwerper Taffin de Rozerio geeft een workshop in zijn werkplek bij De Havenloods.

Meedenken met gemeente Utrecht

DePlaatsmaker wordt regelmatig gevraagd mee te denken met opgaven van de gemeente. Zo zijn we in 2024 gevraagd input te geven op het nieuwe beheermodel van Domplein. Ook de Musketon in Lunetten is een plek die wordt herontwikkeld en waar gezocht wordt naar een passende invulling in de toekomst. Bij beide locaties is het de vraag of en hoe DePlaatsmaker uiteindelijk ook een rol zal spelen in het beheer - dit gebeurt vaak via marktuitlevragen.

Proeftuin Stedelijke Regio Utrecht

Onze rol als aanjager van broedplaatsen in de regio droegen we in 2024 over aan de Stichting Lou. Het traject van de Proeftuin stedelijke regio Utrecht is afgesloten en krijgt binnen de Provincie een vervolg door Stichting LOU aan te stellen als aanjager van het regionale netwerk en kennisuitwisseling om initiatieven in de regio te ondersteunen. DePlaatsmaker blijft als netwerkpartner/ adviseur op de achtergrond betrokken. Onze focus ligt de komende jaren op de stad Utrecht.



Diverse fotografen aan de slag in de werkplaats van Centrum voor Analoge Fotografie in De Havenloods.



Beeldend kunstenaar Sandra Gatsburg op het buitenterrein van Concordiastraat 68.

Inspiratieboard Rinske Brand

DePlaatsmaker heeft in 2024 zitting gehad in de Inspiratie Board van Rinske Brand en zo kennis ingebracht voor het boek dat is uitgegeven in september; Hard Hoofd Handen - een gids voor Stadsmakers, in 4 stappen naar cultuurgegreven ontwikkelingen. Dit boek brengt veel creatieve en culturele voorbeelden van ontwikkelingen in beeld en hoe die tot stand zijn gekomen, in de aanloop, de organisatie, de financiering en beheer. Het is een boek voor zowel de stadsmakers, als ontwikkelaars als gemeenten om van te leren en ter inspiratie.



DePlaatsmaker zet zich in om samenwerking te bevorderen en domeinen te verbinden, zodat we in gezamenlijkheid kunnen bouwen aan een positief vestigingsklimaat voor kunstenaars en creatieven, en de betekenis van onze locaties voor de gebruikers en de omgeving vergroten.

Dit doen we bijvoorbeeld door bij te dragen aan gezamenlijke initiatieven, aan events van huurders, door zelf evenementen te organiseren en door community- vorming te stimuleren. Zo laten we zien waar we voor staan en wat we in huis hebben.

Door de zichtbaarheid van onze huurders, locaties en organisatie te vergroten, kunnen we het belang van ruimte voor kunst, cultuur en creativiteit scherper voor het voetlicht brengen en ons netwerk uitbreiden.

05

Samenwerken en verbinden

Samenwerkingen

Om onze doelen te bereiken en onze rol voor de Utrechtse kunst- en cultuursector goed te kunnen (blijven) vervullen, werkten we ook in 2024 nauw samen met diverse partners.

In 2024 werkten we weer veel samen met de Utrechtse creatieve opleidingen zoals HKU en Nimeto. In de zomer gaven Arna en Anna Sofia een presentatie bij HKU in het kader van HKU X, het alumniprogramma van de HKU. In deze sessie praatten zij alumni, studenten en docenten bij over hoe het werkt op het gebied van creatieve ruimte in Utrecht.

We werkten ook in 2024 weer nauw samen met het broedplaatsenveld in Utrecht, met als doel bij te dragen aan het kunstklimaat, meer betaalbare ruimte te realiseren en randvoorwaarden te creëren voor het gehele broedplaatsenveld.

Met een aantal LOA-partners zijn we in 2024 bij Triodos Bank geweest voor een kennisuitwisseling op het gebied van duurzaamheid en samenwerking.

Met het KF Heinfonds werken we nauw samen in de Pionier in Amersfoort en faciliteren we samen een gastatelier. In 2024 hebben de volgende kunstenaars in het gastatelier gewerkt;

- Beeldend kunstenaar en storyteller - Ying Yi Wu; 01-10-2023 t/m 31-01-2024
- Aldo Theater met poppen - Ina Geisler; 01-02-2024 t/m 07-07-2024
- Beeldend kunstenaar - Jinxiao Zhou; 08-07-2024 t/m 08-10-2024

We hebben een aanvraag gedaan voor een bijdrage aan de conceptontwikkeling op de Zonnebaan van € 10.000 en die is toegekend eind 2024. De nieuwe directeur van KF Heinfonds is rondgeleid langs een aantal locaties van ons en we hebben nog meer plannen om nauw samen te werken om de sector te versterken.

Vergroten zichtbaarheid en bevorderen community

In 2024 initieerde DePlaatsmaker (of droegen we bij aan) diverse activiteiten en programma's die bijdragen aan het vergroten van de zichtbaarheid van onze huurders en/of de creatieve community bevorderen. We noemen er hieronder enkele:

■ Zomerfeest met Open Ateliers van onze huurders in De Kersenboomgaard op 7 september; DePlaatsmaker doet een bescheiden financiële bijdrage.

■ In 2024 coördineert DePlaatsmaker een talentontwikkelingsprogramma (een initiatief van het Europese onderzoeks- en innovatieproject HUB-IN), waarbij Utrechtse creatieven gedurende vijf weken kosteloos workshops kunnen volgen en meedoen aan meet-ups, bij onze creatieve huurders van broedplaats De Havenloods.

■ In oktober is er een presentatie van vier nieuwe publieke kunstwerken in Werkspoorkwartier, vanuit het Europese HUB-IN-project. DePlaatsmaker was onderdeel van de werkgroep die dit project begeleidde.

■ Rond de zomer is een oproep voor een kunstopdracht onder onze huurders uitgezet, i.s.m. Ondernemersloket Nieuw Overvecht. Het gaat om een opdracht voor de realisatie van een kunstwerk op de gevel van Arkansasdreef 20. Eind december is een definitief ontwerp gekozen (van Emmy Beenken) en het kunstwerk wordt in 2025 gerealiseerd.

■ DePlaatsmaker helpt met een bescheiden bijdrage de huurders van de Havenloods bij het organiseren van hun jaarlijkse kerstborrel.



06

Professionaliseren en organisatieontwikkeling

DePlaatsmaker zette in 2024 de beweging voort van beheerorganisatie naar project/ontwikkelorganisatie, die effectief en klantgericht ruimte voor kunst ontwikkelt binnen een complexere vastgoedmarkt. Beheer van vastgoed is tenslotte niet ons doel, maar het middel voor het samenbrengen van kunstenaars en het bijdragen aan het kunstklimaat. We hebben in 2024 de beheerkant losgekoppeld van de ontwikkelkant.

De beheerkant vraagt andere energie en is gericht op goede afspraken en nakomen daarvan, heldere processen. Met andere woorden; een goede balans tussen zakelijkheid en sociale karakter van onze organisatie. De ontwikkelkant heeft meer ruimte nodig voor creativiteit, relatiebeheer, netwerk, acquisitie en plannen maken.

Om deze organisatieverandering te kunnen realiseren, werd in 2023 een aanvraag voor subsidieverhoging gedaan bij de gemeente Utrecht. Het ging om een tussentijdse verhoging van € 150.000 van de activiteitsubsidie, ingaande per 2023 t/m 2024. De subsidie heeft ons de afgelopen twee jaar in staat gesteld om een duidelijke rolverdeling te maken tussen het beheer en de ontwikkeling.

Team- en organisatieontwikkeling

In 2024 werkten we verder aan een heldere rolverdeling binnen het team en aan het vergroten van bewustzijn, om zo beter en effectiever te kunnen (samen)werken. We gaan over van statische functieprofielen naar rolbeschrijvingen met bijbehorende werkzaamheden, die gemakkelijker overdraagbaar en inwisselbaar zijn.

We hebben in 2024 afscheid genomen van onze collega Els in haar rol van bedrijfsvoering na maar liefst 32 jaar. De functie is niet vervangen maar in de rol van zakelijk leider geïntegreerd.

We hebben in 2024 ook een nieuwe collega op Conceptontwikkeling aangenomen (ZZP) die in 2025 een jaarcontract heeft gekregen als kwartiermaker om onze locaties aan te jagen en het concept voor de Zonnebaan verder vorm te geven.



Bram de Rooij van Breed Metaal aan het werk in zijn werkplaats bij De Havenloods.

Meerjarenplan 2025-2028

We namen het opstellen van onze nieuwe meerjarenstrategie zeer serieus en een groot deel van 2024 werd gewerkt aan een gedegen Meerjarenplan 2025 - 2028. De basis hiervoor werd gelegd tijdens een reeks verkennende sessies met de senior medewerkers en het MT, waarbij we diverse dilemma's en speerpunten hebben afgewogen. Ook werden er meerdere stakeholder-interviews uitgevoerd, waarmee we in een vertrouwelijke sfeer input bij samenwerkingspartners en het werkveld ophaalden. Van het Meerjarenplan verscheen ook een korte samenvatting voor intern gebruik, met een praktische activiteitenkalender voor de komende jaren.

Diverse en inclusieve organisatie

In 2024 leverde de interne werkgroep D&I een plan van aanpak op dat werd opgenomen in het Meerjarenplan 2025 - 2028. Met dit plan werken we toe naar een inclusievere organisatie waar iedereen zich welkom voelt en deel van uitmaakt. De werkgroep gaat in 2025 verder met dit plan en bereid een workshop voor met een externe trainer en betreft 'critical friends' om feedback op te halen over onze website en inschrijfbeleid.



Jochem en Edwin van de Bovenkamer geven een workshop in hun werkplaats bij De Havenloods.



Beeldend kunstenaar Melahat Manzouri verteld over haar werk tijdens de expositie 'Wonderlijk'.

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

Code Diversiteit & inclusiviteit

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

Code Cultural Governance

Binnen DePlaatsmaker is de Code Cultural Governance volledig geïmplementeerd. De taken en verantwoordelijkheden van de raad van toezicht en de directie zijn beschreven in het 'Reglement van de directie en de raad van toezicht'. De stichting kent een raad van toezicht met vijf leden met aanvullende kennis op het gebied van financiën, vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling, politiek en creatieve beroepspraktijk. In de samenstelling waarborgt de raad van toezicht diversiteit naar leeftijd, achtergrond en geslacht. De leden ontvangen vacatiegeld conform de code.

De raad van toezicht houdt actief, op stimulerende en kritische wijze toezicht op het beleid van de directeur- bestuurder en de algemene zaken van de stichting. De raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en fungeert als communicatiepartner en aanspreekpunt van de directeur-bestuurder.

Code Fair Practice

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

Raad van Toezicht

De raad van toezicht bestond in 2024 uit vijf leden. Patrick van der Heijden is als nieuw lid gestart en brengt veel ervaring mee over D&I, partnerships en organisatieontwikkeling.

De raad van toezicht kwam in 2024 vijf keer formeel bij elkaar in vergadering en een keer informeel met een jaarlijkse fietstocht langs de locaties. De belangrijkste onderwerpen waren financiën, projecten (o.a. Berlijnplein), diversiteit & inclusiviteit, ontwikkelingen rond de Vlampijpateliers en de organisatieontwikkelingen. Ook het Meerjarenplan 2025-2028 werd besproken en goedgekeurd.

De directeur- bestuurder is in een nevenfunctie (onbezoldigd) voorzitter van Stichting Landhuis Oud Amelisweerd. En zij heeft in privé een bescheiden vastgoedportefeuille (wonen) in beheer, zonder belangenverstrengeling.



Beeldend kunstenaar Krijn Kroes aan het werk in zijn atelier bij Draaiweg 51.

Naam	Functie	Datum aftreden (met termijn)	Nevenfuncties
M. Verschoor Boisen	Voorzitter	31-12-2027 (3de)	Ontwikkelingsmanager bij AM en bestuurslid Platform Binnenstadmanagement
S.G. Aalbers	Lid	31-01-2026 (2de)	Partner bij vastgoedadviesbureau Republiq
M.A.R. de Kanter	Lid	01-07-2026 (2de)	Partner bij Claasen Moolenbeek & Partners en bestuurslid Theaterhuis De Berenkuil
E. Bijsterbosch	Lid	01-09-2025 (1ste)	Artistiek ontwerpend onderzoeker bij Stichting Setup
P. van der Hijden	Lid	01-01-2027 (1ste)	Oprichter Conversation Culture



07

Vooruitblik 2024

De krappe financiële positie van DePlaatsmaker, mede veroorzaakt door groot onderhoud van de eigen panden en het verlies van ruimte, maakt dat we in 2025 scherp aan de wind zeilen. We zullen een aantal ingrepen moeten doen in de formatie van het team, door vertrekkende collega's niet te vervangen. Door een webloket te openen voor onderhoudsmeldingen en een aantal andere efficiëncyslagen te maken, kunnen we hetzelfde werk blijven doen met minder mensen.

In 2025 staat het project De Zonnebaan centraal. De vier verdiepingen die hier nog niet in gebruik waren genomen, worden dit jaar stapsgewijs opgeleverd. De verbouwing van deze verdiepingen is in het eerste kwartaal gestart en rond de zomer zal de verhuur starten. We zijn volop nieuwe huurders aan het werven en organiseren diverse kijkmomenten. Op het Berlijnplein starten in 2025 de co-creatiesessies weer op rond het ontwerp van de permanente nieuwbouw. We zullen dit jaar het concept en de potentiële huurders voor het ateliergebouw, de muziekstudio's en de horeca beter in beeld krijgen. Muziekhuis Utrecht aan de Loevenhoutsedijk wordt verder ingericht door TivoliVredenburg en zal een feestelijke opening krijgen. Muziekhuis Lombok wordt verbouwd, na het vinden van een geschikte aannemer.

DePlaatsmaker zal verdere stappen ondernemen in de verduurzaming van een aantal locaties. We blijven daarin nauw samenwerken met de Provincie Utrecht. Deze verduurzamingswerkzaamheden willen we ook meer laten aansluiten bij ons meerjarenonderhoudsplan. Op een aantal locaties zetten we de komende tijd in op het activeren van de community-vorming. We willen ook meer startersateliers realiseren en ons netwerk verbreden naar sociaal-maatschappelijke organisaties. Ons inschrijfbeleid passen we aan op betere toegankelijkheid, om zo een diverse groep potentiële huurders aan te spreken. Ook nemen we ons prijzenbeleid onder de loep en doen we een benchmark bij andere ruimte aanbieders in de stad.



DE PLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

Gruttersdijk 12

3514 GB Utrecht

030-271 7677

www.deplaatsmaker.nl

Fotografie: Lize Kraan & Neeltje Kleijn