Groningen Groeit

Quickscan Broedplaatsenbeleid - Gemeente Groningen



definitief concept 19-7-2018

Colofon:

Hiltje van der Wal
Maria Blom
Ferdi Hendriks
Guus Receveur
David Inden

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4
Managementsamenvatting 6
1. Doel, opdrachtformulering en aanleiding 8
1.1. Doel 8
1.2. Opdracht 9
1.3. Aanleiding 9
2. Begrippen 11
2.1. Creatieve industrie 11
2.2. Broedplaatsen 11
2.3. Incubators 12
2.4. Atelierpanden 12
2.5. Bedrijfsverzamelgebouw+ 12
2.6. Hybride vormen 13
2.7. Samenvattend 13
3. Overzicht voorraad en ontwikkeling 14
3.1. Huidige voorraad, verdeling en spreiding 14
3.2. Economische ontwikkeling 17
3.3. Analyse voorraadontwikkeling 18
3.4. Prijsstelling 21
3.5. Marktconformiteit 21
4. Beleid en ontwikkeling elders 23
4.1. Amsterdam 23
4.2. Utrecht 23
4.3. Rotterdam 24
4.4. Eindhoven 25
4.5. Algemeen 25
5. Onderzoek veld 26
5.1. Bijeenkomsten Stakeholders 26
5.1.1. Ruimtevraag en aanbod 26
5.1.2. Ambitie en visie 27
5.1.3. Organisatie, financiën en economie 27
5.2. Excursies 28
5.2.1. Amsterdam 28
5.2.2. Eindhoven 28
5.3. Stakeholders 29
5.3.1. Minerva/ Frank Mohr 29
5.3.2. City of Talent (RUG/Hanzehogeschool) 29
5.3.3. Woningbouwcorporaties 29
5.3.4. Founded in Groningen 30

6. Voorbeelden 31
6.1. Tijdelijke initiatieven 31
6.2. Permanente ontwikkeling 31
6.3. Ateliers 32
7. Vestigingsklimaat 33
7.1. Ruimtelijke visie 33
7.2. Ondersteuning 33
7.3. Marketing 34
8. Mogelijkheden beleid 35
8.1. Beleidstypering 35
8.2. Instrumenten 35
8.2.1. Inhoudelijk 35
8.2.2. Bestemmingsplan/ ruimtelijk beleid 35
8.2.3. Bedrijfsvoering/ operationeel 36
8.3. Actief beleid 36
8.3.1. Passief beleid 37
8.3.2. Faciliterend beleid 37
9. Samenvatting en advies 40
9.1. Ontwikkeling 40
9.2. Andere steden 41
9.3. Terugkoppeling veld 41
9.4. Instrumentarium 42
9.5. Scenario's voor de rol van de Gemeente 43
10. Aanbevelingen en vooruitblik 44
Bijlagen 45
Bijlage: Bezoek Amsterdam 50
Bijlage: Bezoek Eindhoven 53
Index ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Managementsamenvatting

In Groningen groeit de creatieve sector het hardst van alle speerpuntsectoren met 6% van 2016 naar 2017. De sector kent veel startups en 50% ondernemerschap, veel hoger dan in andere sectoren, met een gemiddeld inkomen onder modaal. Een deel van de sector is gehuisvest in betaalbare tijdelijke broedplaatsen of werkt thuis (elders 50%). De huisvesting in broedplaatsen, incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+ komt in de komende jaren onder druk te staan door de uitval van tijdelijke broedplaatsen enerzijds en de groei van de sector anderzijds. De frictie is ca. 10.000 m2 (+/- 5.000 m2).

In andere steden waar de ruimte krap is en de betaalbaarheid voor de sector onder druk staat wordt veelal een actieve gemeentelijke rol aangenomen (Amsterdam, Rotterdam etc). Er wordt geïnvesteerd in begeleiding, netwerk en het afdekken van onrendabele toppen. Hiervoor worden beleid, middelen en een administratieve organisatie ingezet. In steden waar meer ruimte voorhanden is en de prijs passend is wordt veel aan de markt overgelaten en neemt de overheid een passievere rol in (bijv. Eindhoven). Ook daar wordt echter onderzocht hoe een basisvoorraad van betaalbare m2 in stand gehouden kan worden. Voor de ateliervoorraad waarbij de betaalbaarheid ook een rol speelt wordt vaak gesproken van een “ijzeren voorraad”. De creatieve sector wordt in alle gevallen van belang geacht voor het vestigingsklimaat en de rol die ze kan spelen bij gebiedsontwikkeling.

Volgens het veld (gebruikers en beheerders/eigenaren van broedplaatsen) is er op dit moment geen tekort aan broedplaatsen in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Tijdelijkheid wordt niet direct als een probleem gezien. Wel is er behoefte aan (investerings-) perspectief en continuïteit in de (betaalbare) voorraad. Voor tijdelijke initiatieven welke tijdens de crisisjaren de leegstand mitigeerden en voor levendigheid zorgden moet wel telkens ruimte blijven. Verder staat men positief tegenover commerciële ontwikkelingen en diversiteit in de markt. Ook is er behoefte aan transparantie en toegankelijkheid tot het gemeentelijk vastgoed en is er vraag naar begeleiding vanuit de gemeente van ruimtevraag tot vergunningverlening. Daarnaast zijn er platforms zoals Founded in Groningen en CCNN welke in contact willen blijven met de overheid over de ontwikkelingen in de sector en een gezamenlijke aanpak. Zorgen zijn er over het behoud van ateliers in het centrum en de (gemengde) broedplaatsfuncties in de wijken welke ook een sociaal-maatschappelijk karakter kennen. De stakeholders, van woningbouwcorporaties tot en met de kennisinstellingen, onderkennen het belang van de creatieve industrie en de huisvesting daarvoor.

De mate waarin beleid wordt gevoerd om de huisvesting voor de sector op peil te houden varieert van een actieve rol, naar een faciliterende rol tot een passieve rol. Voor de actieve rol is de inzet van middelen en administratie/controle hoog en wordt er ingegrepen in de marktmechanismen (het bestrijden van markt-falen). Bij een passieve rol wordt er weinig ingegrepen en doet de markt z’n werk, wel wordt “de vinger aan de pols gehouden”. Bij een faciliterende rol is niet op voorhand

sprake van ingrepen maar wordt wel geanticipeerd op marktontwikkelingen en wordt het instrumentarium op orde gebracht om bij te kunnen sturen. Instrumenten zijn onder andere inhoudelijke (economische) beleidsdoelstellingen over bijvoorbeeld het faciliteren van de omvang en de groei van de sector en het toewijzen van middelen om krapte op te lossen. Maar ook het vastleggen van de ruimtelijke voorwaarden in omgevingsvisies en bestemmingsplannen middels doeleindenomschrijvingen en een afwegingskader ondersteund door het vastgoed- en grondbeleid. In de operationele sfeer kunnen naast de (tijdelijke) inzet van eigen panden en gronden ook de interactie met het veld en de begeleiding van initiatieven vanuit de overheid (loket/gids) bevorderd worden. Hieruit is 'Groninger Gereedschap' door te ontwikkelen voor de situatie in onze stad.

Vooruitblikkend is er voor Groningen een situatie denkbaar waarin met eigen Groninger Gereedschap geanticipeerd wordt op de veranderende marktomstandigheden en een groei in de creatieve sector. De gemeentelijke rol zou daarmee niet passief zijn. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten als:

- Monitor vraag en aanbod locaties stads-breed en koppel door met internetportals
- Platform voor overleg broedplaatsen en overheid met gezamenlijke events
- Loketfunctie voor de ontvangst en integrale begeleiding van initiatieven (Makeltafel)
- Transparant uitgiftebeleid panden en gronden middels gemeentelijk portaal
- Waarborg 'rafelranden' in de stad, wijs ze aan en zet instrumenten in (zoals bijvoorbeeld voor het Suikerunieterrein)
- Stimuleer en behoud de 'wijkbroedplaatsen' zoals bijvoorbeeld Toentje/WERC en Backbone050 met een sociaal maatschappelijk karakter zo nodig met inzet van (ruimtelijk) beleid, middelen en financiering (statersfonds, revolving fonds) en een afweging op basis van MKBA
- Zorg voor voldoende voorraad ateliers (ook in de binnenstad) met doorstroom
- Kijk of op termijn 'de Biotoop' in de stad haalbaar is of probeer deze te continueren

1. Doel, opdrachtformulering en aanleiding

1.1. Doel

Het doel van de “Quickscan Broedplaatsenbeleid” is om te onderzoeken over er voor Groningen een vorm van broedplaatsbeleid zinvol kan zijn en welke rol en instrumenten daarbij zouden kunnen passen. Er zijn op dit moment veel succesvolle broedplaatsen en andere locaties voor start ups die volledig vanuit de markt zijn geïnitieerd. De economische ontwikkelingen kunnen betekenen dat de mogelijkheden hiervoor vanuit de markt afnemen. De notitie geeft antwoord op de vraag of het klimaat voor met name creatieve en startende bedrijven in de gemeente Groningen verbeterd kan worden, en zo ja, of en wanneer de gemeente Groningen als overheid daar een rol in kan hebben.

Start ups, zzp'ers en creatieve industrie zijn onderdeel van de economie en winnen, met de huidige trend richting een meer flexibele samenleving, aan economische relevantie. Bovendien is Groningen een City of Talent. Daar horen voldoende geschikte werkplekken voor startende ondernemers en kunstenaars bij.

Dit is een college brede verantwoordelijkheid en raakt de portefeuille van verschillende bestuurders:

1. Stadsontwikkeling/ Next City;
2. Ruimtelijke ontwikkeling;
3. Vastgoed;
4. Economische zaken, en
5. Cultuur.

Het doel is concreet:

A. Het inventariseren en definiëren van vraag en aanbod van broedplaatsen voor de stad in de vorm van een QuickScan, met het oog op leegstandsbeleid en gebiedsontwikkeling, en cultuur- en economisch beleid in het kader van Groningen City of Talent,
B. daarbij rekening houdend met toekomstige economische ontwikkelingen – en de toekomstige rol van de gemeente in de ontwikkeling van broedplaatsen,
C. eventueel hieruit volgende acties beschrijven.

De QuickScan voorziet daarbij in:

1. Inventarisatie en definiëring van
    a. bestaande broedplaatsen, incubators en atelierpanden en
    b. belanghebbenden;
2. Inventarisatie huidige situatie (vragen, knelpunten);
3. Analyse van succes en faalfactoren;
4. Beschrijving van huidige rollen gemeente en marktpartijen (regelgeving, financiering, ed.).

1.2. Opdracht

Dat vertaalt zich naar de volgende opdracht:

1. Definieer broedplaatsen, incubators en ateliers en gebruikers.
2. Onderzoek de huidige- en toekomstige situatie, ontwikkelingen, vragen en knelpunten bij broedplaatsen, incubators en ateliers in de gemeente Groningen aan de hand van enkele voorbeelden.
3. Inventariseer hoe een aantal met Groningen vergelijkbare steden hun broedplaatsenbeleid vorm geven. Aan de hand van enkele casussen en daarbij betrokken stakeholders maken we een dwarsdoorsnee van de broedplaatsen en bijbehorende vragen, knelpunten en perspectieven.
4. Verken businesscases, maak hierbij duidelijk waar broedplaatsenbeleid ophoudt en reguliere huisvesting begint.
5. Schrijf een advies voor het college met aandacht voor succes- en faalfactoren en vertaal deze naar mogelijke maatregelen en een concreet plan van aanpak. Doe aanbevelingen over de positionering en de rol van de overheid afhankelijk van de doelgroep. Betrek daarbij de context vanuit ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed (waaronder leegstand), economie en cultuur.

1.3. Aanleiding

Concrete aanleidingen voor dit onderzoek zijn o.a.

a. Cultuurnota 2017-2020, Cultuurstad Groningen City of Talent, met als een van de speerpunten investeren in broedplaatsen waar nieuw talent en nieuwe kunstvormen kunnen worden ontwikkeld en talent en innovatie kunnen worden getoond.
b. G-kwadraat 2015-2019, waarin we aangeven startende bedrijvigheid te stimuleren door voldoende vestigingsmogelijkheden te bieden. Broedplaatsen en incubators hebben daarin zeker voor de kwetsbare creatieve sector en jonge (student) ondernemers een belangrijke rol;
c. Herziene Woningwet verandert hoe corporaties om moeten gaan met ateliers. De broedplaatsen vallen onder maatschappelijk vastgoed en daarvoor biedt de wet mogelijkheden.
d. Next City stelt de vraag wat het Groningen van de toekomst is. Hierbij hoort ook de vraag wat de rol van broedplaatsen in die toekomst is;
e. uitvoering motie 34 Blijf creatief met leegstaande panden;
f. oprichting van het Startersfonds, dat garantstelling biedt bij leningen aan startende ondernemingen zodat ze kunnen uitgroeien tot volwassen ondernemingen.

Naast deze concrete aanleidingen zijn er ook diverse economische en maatschappelijke ontwikkelingen die vragen om een gemeentelijke strategie ten aanzien van broedplaatsen. Dit zijn onder meer:

a. Flexibilisering van de economie: Groningen telt een groot aantal zzp'ers en bij de opleidingen op mbo's, Hanze Hogeschool en Rijksuniversiteit Groningen krijgt ondernemerschap meer aandacht. Het gevolg is een nieuwe, flexibele vorm van bedrijvigheid van bijvoorbeeld zzp'ers in een los-vast coöperatief verband.

b. Er is onderzoek gedaan naar werklocaties in Groningen in opdracht van de Regio Groningen-Assen. Bureau Buiten signaleert meer ondernemerschap, meer kleinschalige bedrijvigheid, meer mengbare bedrijvigheid en een stijgende populariteit van het stedelijk gebied en van multifunctionele gebieden. Dit vraagt om locaties die ontmoeting en interactie faciliteren en om de creatie van meer gemengde woon-werkgebieden.
c. De economie is in de lift. Panden die tijdens de crisis voor marktpartijen niet interessant waren, worden dat nu mogelijk weer wel. De mogelijke gevolgen daarvan voor het gebruik van dergelijke panden door broedplaatsen en andere initiatieven hebben we niet in zicht;
d. Hier en daar ontstaan initiatieven om zelf te bouwen op (tijdelijk) beschikbare grond. We willen bekijken onder welke voorwaarden dat mogelijk is;
e. Groningen heeft een groot aantal start-ups en scale-ups. Start-ups beginnen vaak in broedplaatsen en incubators. Dat onderstreept het belang ervan voor Groningen als start-up stad.

2. Begrippen

2.1. Creatieve industrie

Broedplaatsen worden over het algemeen geassocieerd met de creatieve industrie. De creatieve industrie bestaat uit een zeer heterogene groep van bedrijven die zeer verschillen in schaalomvang, financiering, innovatie, bedrijfsvoering en conjunctuurgevoeligheid. TNO hanteert een indeling in drie deelsectoren:

1. Kunst en cultureel erfgoed
2. Media en entertainment
3. Creatieve zakelijke dienstverlening

De creatieve industrie is deels gehuisvest in dat wat in de volksmond als “broedplaats” wordt aangeduid. De definitie van een broedplaats luidt volgens de gemeente Amsterdam:

‘’een broedplaats is een informeel woon- en werkverband van cultuurproducten, ambachtelijke producten, dienstverlening en technici. Door de levensstijl, productiewijze en visie die ten grondslag ligt aan een broedplaats, vormen de panden een belangrijk ‘statement’ als culturele vrijplaats binnen de bestaande stad’’ (Gemeente Amsterdam, 2000).

In de vorm van huisvesting voor deze QuickScan onderscheiden we de volgende typen:

- Broedplaatsen;
- Incubators;
- Atelierpanden;
- Bedrijfsverzamelgebouw+

Binnen de algemene definitie broedplaatsen (als bovenstaand) vallen in hoofdzaak broedplaatsen en Incubators.

2.2. Broedplaatsen

In een broedplaats vindt constant uitwisseling plaats van ideeën, wordt samengewerkt en ontstaan daardoor weer nieuwe concepten. Een krachtige community en vrijheid zijn twee kritische ingrediënten voor een succesvolle broedplaats. Diversiteit is een derde kenmerk. Om deze redenen zal je bij een broedplaats ook regelmatig een community manager zien, die actief de vorming van een krachtige community probeert te bewerkstelligen. Kenmerken broedplaats:

- Community;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Vrijheid;
- Diversiteit;
- Creativiteit.

2.3. Incubators

Een incubator zoals we die in Groningen kennen voegt iets toe aan de broedplaats en haalt tegelijkertijd iets weg. Een incubator lijkt op een broedplaats, maar bij een incubator worden ondernemers actief ondersteund met bijvoorbeeld coaching, hulp bij het maken van een businessmodel en het ver-markten van hun product. Het is daarmee een platform voor startende ondernemers. Bij een incubator is over het algemeen minder vrijheid voor ondernemers, er is regelmatig een limiet aan hoe lang een ondernemer aangesloten mag zijn bij een incubator en hoe lang de onderneming mag bestaan alvorens te beginnen aan het incubatorprogramma. Incubators zijn ook regelmatig verbonden aan een onderwijsinstelling om studenten of alumni te helpen met de eerste stappen als ondernemer. Daardoor richten incubators zich regelmatig ook op een bepaalde sector. Kenmerken incubator:

- Ondersteuning (bijv. coaching);
- Contract afhankelijk van duur incubatorprogramma;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Startende ondernemers;
- Sector specialisatie.

2.4. Atelierpanden

Atelierpanden zijn gebouwen die helemaal op (beeldend) kunstenaars zijn gericht. Dat betekent werkplaatsen van flexibele grootte afhankelijk van de wensen en benodigdheden van de kunstenaar. Het betekent ook een flexibele huurprijs, die onevenredig oploopt met het aantal vierkante meters. Beeldend kunstenaars hebben ruimte nodig, maar kunnen een groot atelier niet bekostigen wanneer de prijs evenredig oploopt met het aantal vierkante meters. Er kan een mix zijn met creatieve ondernemers. Een actieve community is geen vereiste. Vrijheid is dat wel. Kenmerken atelierpand:

- Flexibele ateliergrootte;
- Flexibel opzegbare contracten;
- Geen prijs per vierkante meter, maar per ruimte.

2.5. Bedrijfsverzamelgebouw+

Bedrijfsverzamelgebouwen lijken soms wat op broedplaatsen, communiceren zichzelf soms zelfs als zodanig. Echter is een gebouw waar toevallig veel creatieve en-/of jonge bedrijven zijn gevestigd geen broedplaats wanneer er geen krachtige community is en de bedrijven prima functioneren met de deur dicht. Er zijn ook voorbeelden van initiatieven die begonnen als broedplaats, maar door een zwakke community feitelijk gewoon bedrijfsverzamelgebouwen zijn geworden. Vaak opereren wat meer volwassen bedrijven die al een aantal jaar bestaan juist goed in een bedrijfsverzamelgebouw. De community, flexibiliteit en chaos van een broedplaats doet een bedrijf op dat moment geen goed meer. Kenmerken bedrijfsverzamelgebouw+:

- Alleen aparte kantoorunits;
- Flexibele huurprijzen;
- Marktconforme huurprijzen.

2.6. Hybride vormen

Er zijn ook hybride vormen van broedplaatsen denkbaar waar binnen bedrijfsverzamelpanden ruimte gereserveerd word voor creatieven, start-ups en scale-ups (doorgroei). Gevestigde bedrijven en broedplaatsfuncties kunnen zodoende profiteren van elkaars uitstraling en ook interactie aangaan. Dit kan zich in allerlei vormen voordoen waarbij een broedplaats zich in een meer bedrijfsmatige omgeving ontwikkeld of anderszins in een meer sociaal maatschappelijke context een rol vervult. Voorbeelden van dat laatste zijn onder andere ook Toentje/WERC en Backbone050 waarbij je zelfs zou kunnen spreken van een ‘wijkbroedplaats’. We zien hierbij een sterke menging van functies en ook een belang voor de wijkontwikkeling en de gebiedsontwikkeling. In dat opzicht is het ook interessant om de ontwikkelingen op het Suikerunieterrein te blijven volgen.

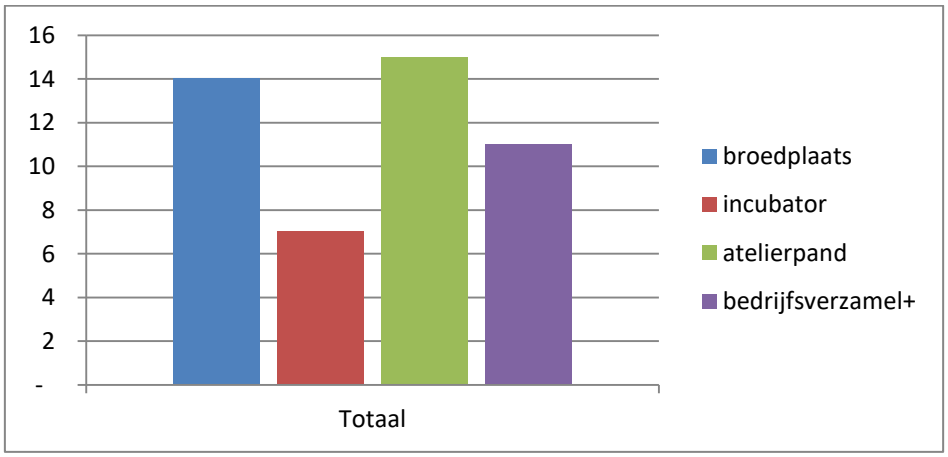
2.7. Samenvattend

Broedplaatsen kennen dus verschillende vormen en laten zich moeilijk onder één definitie vatten. In alle gevallen is de flexibiliteit van belang waardoor ook doorstroom en vernieuwing plaatsvindt en waarbij een bepaalde mate van vrijheid van ontwikkeling kenmerkend is. Naast het economisch belang voor de sector kan ook sprake zijn van een breder sociaal-maatschappelijk belang voor de omgeving waarin een broedplaats functioneerd (bijv. de wijken).

3. Overzicht voorraad en ontwikkeling

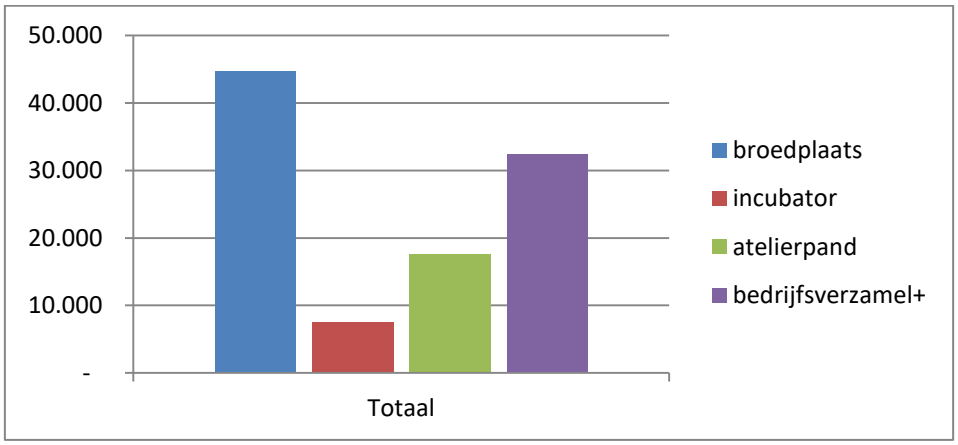
3.1. Huidige voorraad, verdeling en spreiding

In 2018 (Q2) is een volgende inventarisatie gemaakt van de te onderscheiden typen broedplaatsen en de daarbij horende aantallen locaties. In onderstaande figuur is weergegeven hoe de verdeling per type te maken is. In de bijlage 'Overzicht broedplaatsen' is een complete lijst met broedplaatsen en typering opgenomen. Met ca. 47 locaties waarvan er ca. 22 aan de definitie van een broedplaats voldoen heeft Groningen een rato van ca. 1,0 broedplaatsen per 10.000 inwoners en is daarmee vergelijkbaar met steden als Amsterdam en Rotterdam[1] (ca. 0,7-1,0 per 10.000 inwoners).



Figuur: aantal broedplaatsen in Groningen (Q2 – 2018, bron: onderzoek Gemeente Groningen-Estheticon)

Het aantal broedplaatsen zegt op zichzelf nog niet zoveel over hoeveel aanbod er is. In navolgend overzicht is daarom een verdeling gemaakt naar aantallen m2 per type.

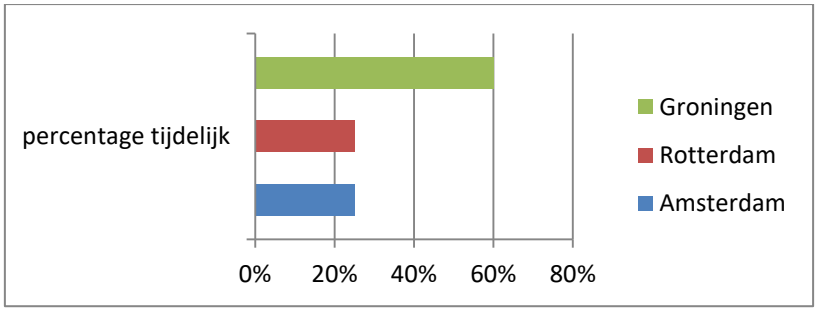


Figuur: m2 broedplaatsen in Groningen (Q2 – 2018, bron: onderzoek Gemeente Groningen-Estheticon)

[1] De definitie van een broedplaats kan per stad verschillen.

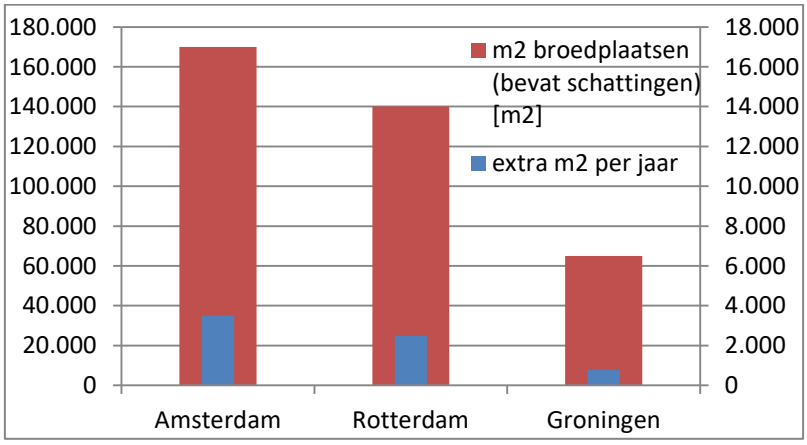
Met ca. 100.000 m2 aan beschouwde locaties[2], waarvan er ca. 65.000 m2 als broedplaats in de definitie meegenomen zou kunnen worden, heeft Groningen een rato van ca. 3.200 m2 per 10.000 inwoners. Groningen scoort hiermee beter dan bijvoorbeeld steden als Rotterdam en Amsterdam (ca. 2.000 m2 per 10.000 inwoners)[3]. Het aantal m2 incubator is hierin het kleinst.

Wat verder opvalt is dat in Groningen ca. 60% van de locaties voor broedplaatsen tijdelijk beschikbaar zijn ten opzichte van 25-30% in andere steden. In de navolgende figuur is een vergelijk gemaakt. Hiermee kan voor Groningen een bepaalde kwetsbaarheid in de voorraad verondersteld worden (continuïteit).



Figuur: percentage tijdelijke locaties

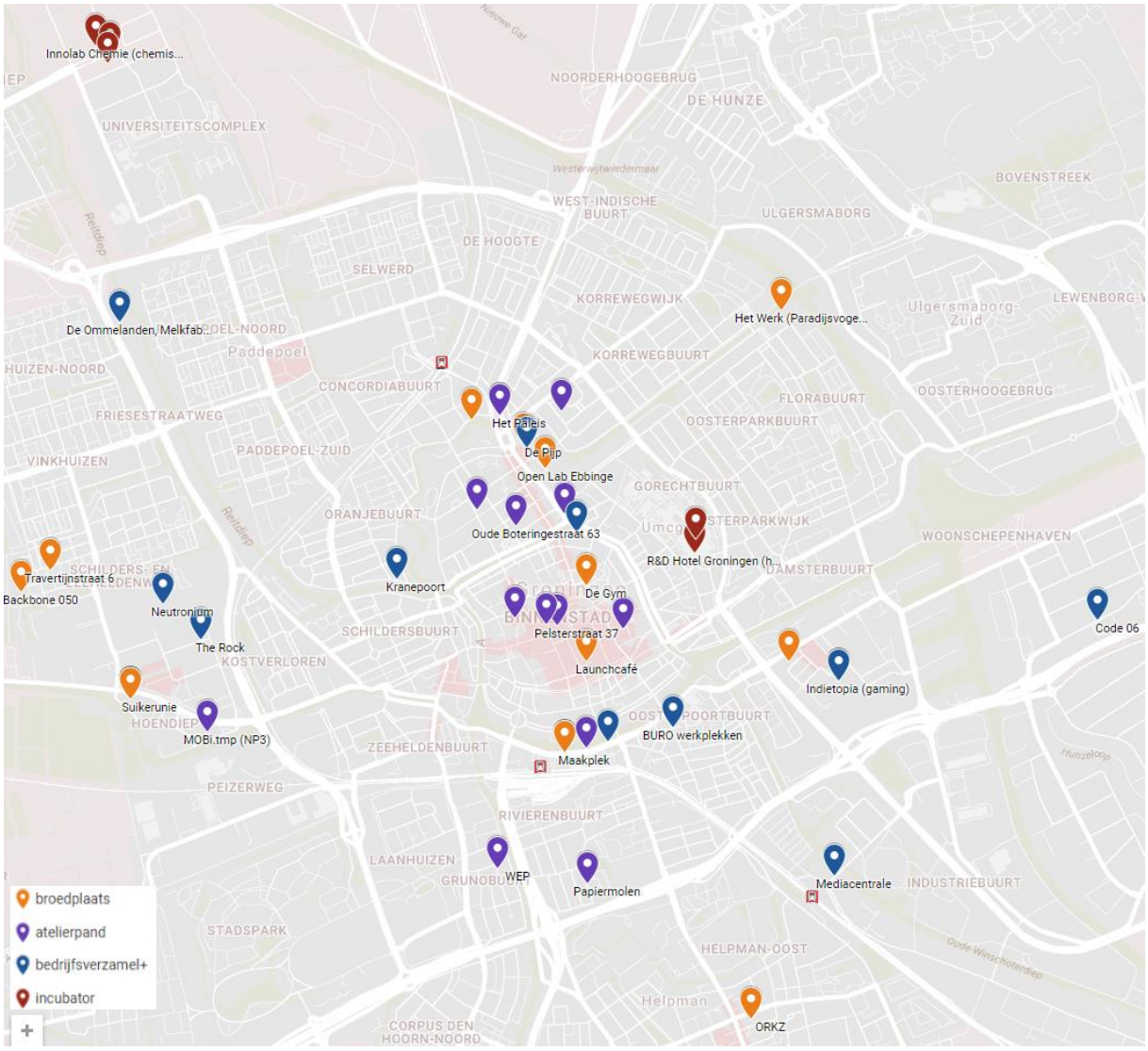
Een aantal steden waaronder Amsterdam, Rotterdam, Utrecht geven ambtelijk of in beleidstukken aan de voorraad jaarlijks te willen ontwikkelen en verder te vergroten. In vergelijking met bijvoorbeeld het gemiddelde in Amsterdam en Rotterdam zou Groningen bijvoorbeeld ca. 800 m2 per jaar aan extra m2 broedplaatsen kunnen realiseren om een vergelijkbare groei te behalen. Op dit moment is de werkelijke groei echter nihil.



Figuur: voorraad broedplaatsen m2 en jaarlijkse toevoeging extra m2 (Groningen als voorbeeld)

[2] Hierbij is “The Big Building” voor Q2 2018 reeds geheel uit de voorraad verwijderd.
[3] Per type broedplaats zijn onvoldoende bronnen beschikbaar om een goed vergelijk te maken.

Naast de hoeveelheid locaties, capaciteit aan m2 en ontwikkeling van de voorraad kan ook gekeken worden naar de spreiding van de broedplaatsen binnen de stad. In de navolgende figuur is gegeven hoe de verschillende typen huisvesting binnen de stad verdeeld zijn.



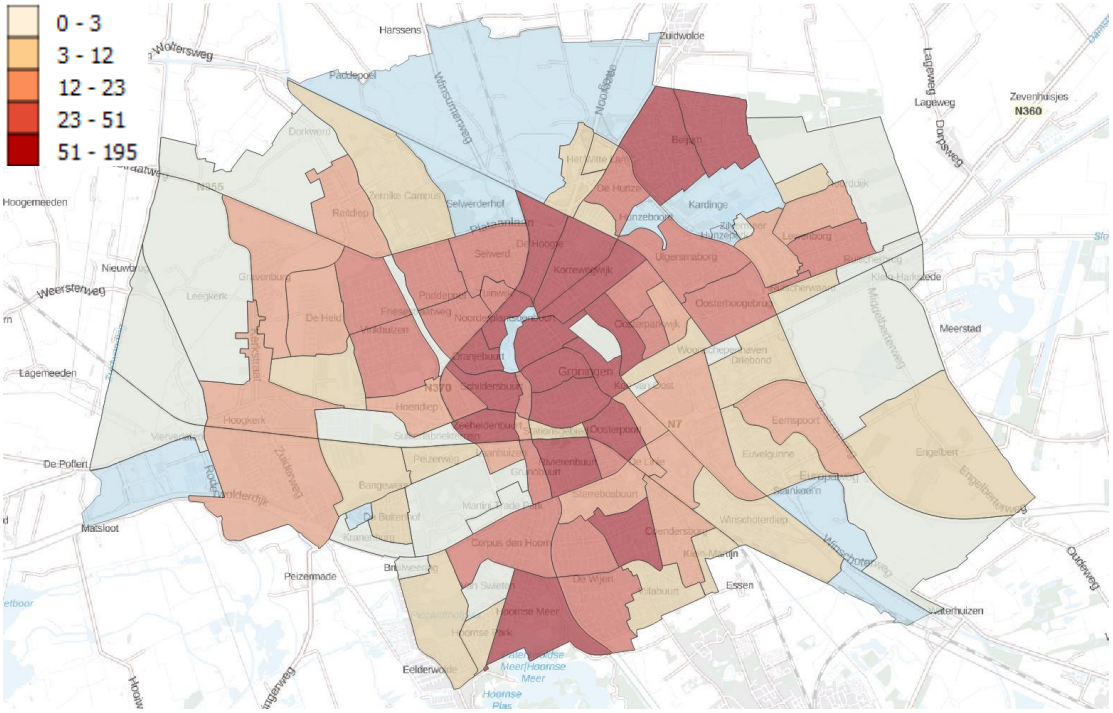
Figuur: spreiding broedplaatsen naar type Groningen[4]

Uit de spreiding kan afgeleid worden dat de typen Broedplaats en Bedrijfsverzamelgebouw+ het best over de stad verdeeld zijn, dat atelierpanden in hoofdzaak in de binnenstad geconcentreerd zijn en dat incubators een weinig eenduidige spreiding kennen.

De spreiding van de vestigingen over de stad Groningen komt niet in bijzondere mate overeen met de spreiding van de onderzochte typen huisvesting. Net als in veel andere steden is naar verwachting een groot deel (>50%) van de bedrijven (waarschijnlijk) op huisadressen gevestigd. Deels houdt dit in

[4] (https://drive.google.com/open?id=1REHRFhsT8kJn4JWaw--XMmwvt76S04e6&usp=sharing)

dat er ook daadwerkelijk op een thuisadres gewerkt wordt en deels zijn dit soms de postadressen voor bedrijven welke op tijdelijke locaties gehuisvest zijn.



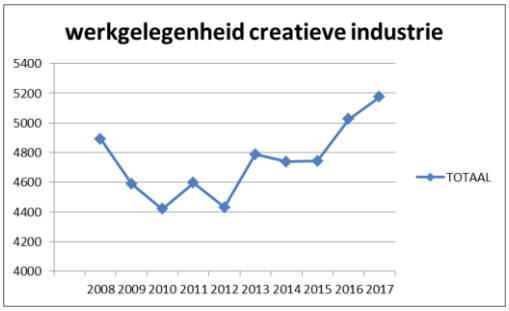
Figuur: spreiding vestigingen creatieve sector Groningen 2017, bron O&S Groningen

3.2. Economische ontwikkeling

Ook in Groningen groeit de creatieve sector als hardste van de topsectoren (Energie, Healthy Aging, ICT-sector, Toerisme & Recreatie en Creatieve industrie)met meer dan 5% in 2017.

Topsector/Jaar	2015 banen	2016 banen	2017 banen	2016-2017 ontwikkeling	perc.	2017 vestigingen
Energie	2.074	1.859	1.768	-91	-5%	45
Healthy Aging	22.070	24.654	25.785	1.131	4%	1.584
ICT	7.105	7.639	7.741	102	1%	1.344
Creatieve sector	4.751	4.923	5.240	317	6%	3.024
bron: O&S Groningen, definitie CBS/TNO						

Figuur: werkgelegenheid creatieve industrie Groningen, bron O&S Groningen 2018, bewerkt Estheticon



Na een terugval in jaren van crisis vanaf 2008 (zoals in vrijwel elke branche) is de creatieve industrie sinds 2014 weer aan het groeien zoals in de navolgende figuur is aangegeven.

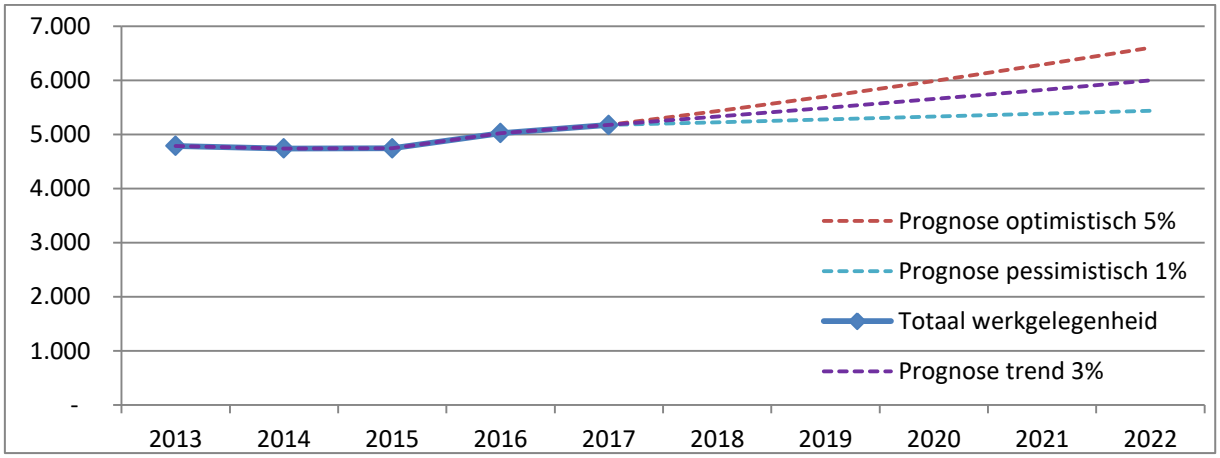
Tabel: werkgelegenheid creatieve industrie Groningen, bron O&S Groningen 2018, bewerkt Estheticon

In onderstaande tabel is de ontwikkeling in de afgelopen jaren gegeven en is een prognose gedaan (paars) op basis van dezelfde groei voor de komende jaren.

Aantal Vestigingen creatieve industrie		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eindtotaal		2.579	2.632	2.696	2.810	3.021	3.112	3.205	3.301	3.400	3.502
		100%	102%	105%	109%	117%	121%	124%	128%	132%	136%
Totale werkgelegenheid creatieve industrie:		**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Vaste krachten	deeltijd	874	848	876	964	1.081	1.113	1.147	1.181	1.217	1.253
	voltijd	3.793	3.797	3.778	3.948	4.020	4.141	4.265	4.393	4.525	4.660
Ingeleende uitzendkrachten		120	94	88	112	72	74	76	79	81	83
TOTAAL		4.787	4.739	4.742	5.024	5.173	5.328	5.488	5.653	5.822	5.997
		100%	99%	99%	105%	108%	111%	115%	118%	122%	125%

Tabel: werkgelegenheid creatieve sector. Bron: O&S Groningen, Prognose (paars): Estheticon

De groei voor de komende jaren is geprognosticeerd op basis van de groei in de afgelopen 5 jaren. Wanneer hier een optimistisch of een pessimistische verwachting aan toegevoegd wordt van +/-2% ontstaat een bandbreedte zoals aangegeven in de onderstaande figuur.



Figuur: werkgelegenheid creatieve sector. Bron: O&S Groningen, Prognose (oranje, paars, blauw): Estheticon

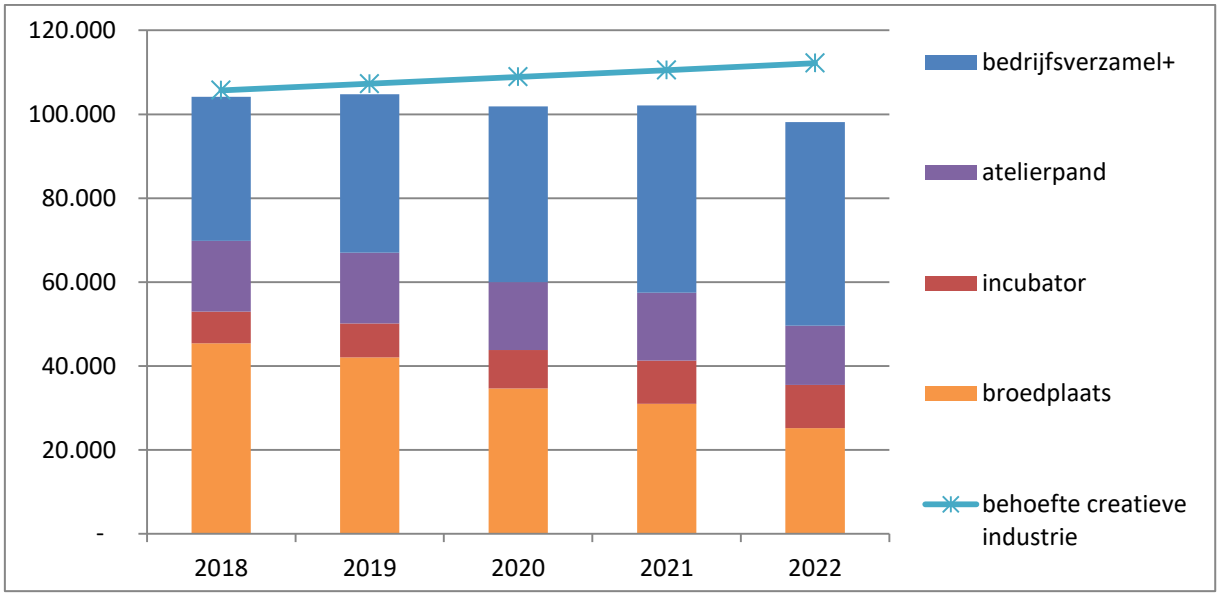
3.3. Analyse voorraadontwikkeling

Ten einde de voorraadontwikkeling te vergelijken met de economische ontwikkeling is op basis van gesprekken met het veld en in relatie tot de ontwikkelde huisvestingsdatabase een inschatting gemaakt van het verloop in de voorraad. In onderstaande figuur is dit vergelijk gemaakt[5].

Voor het vergelijk is op basis van terugkoppeling uit het veld de aanname gedaan dat er op dit moment geen/nauwelijks overmaat aanwezig is. De relatieve groei in werkgelegenheid is hierbij equivalent met de relatieve groei aan benodigde m2. Op termijn ontstaat er bij deze uitgangspunten

[5] Het verdwijnen van de Big Building, De Paradijsvogelstraat en de Biotoop alsmede het toevoegen van Het Kwadraat en Suikerunie zijn oa in dit vergelijk meegenomen.

een discrepantie tussen vraag en aanbod. De uitval vindt vooral plaats bij het type broedplaats gehuisvest in tijdelijke panden. Een deel van de aanboduitval wordt gecompenseerd in een toename van het type Bedrijfsverzamelgebouwen+.



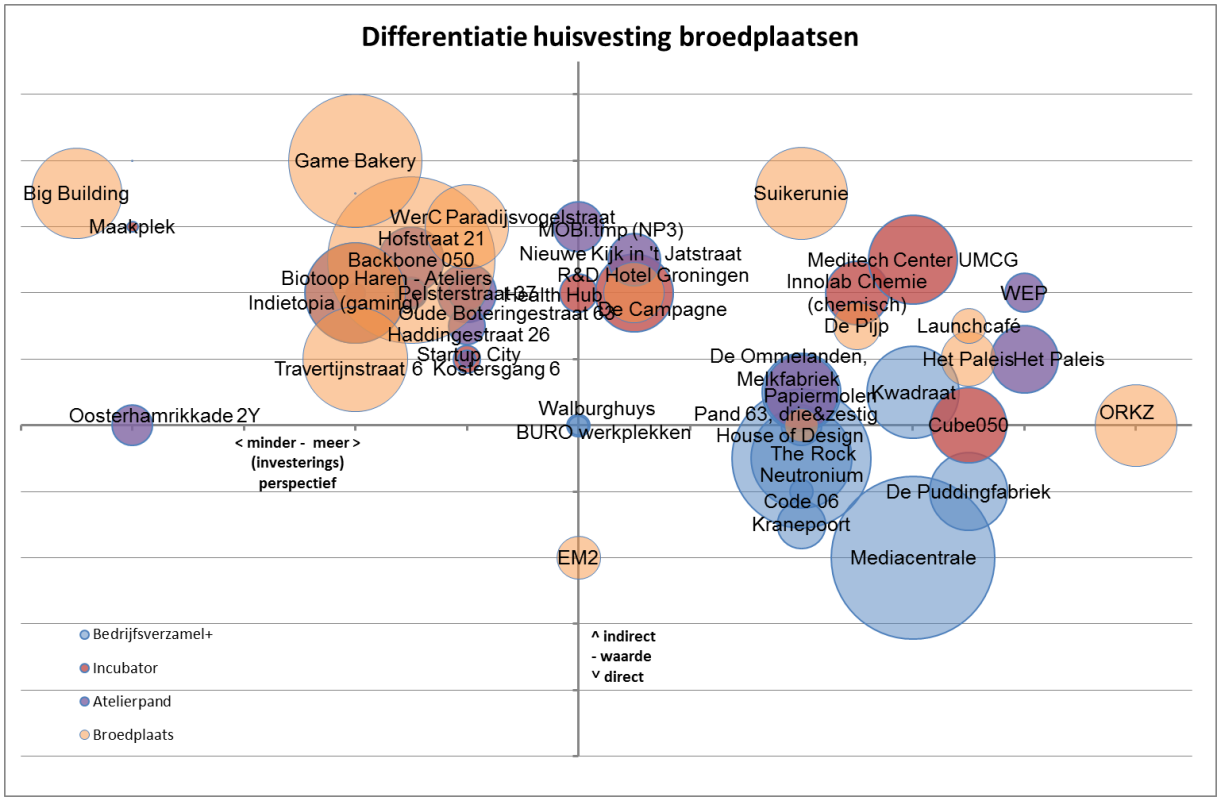
Figuur: ontwikkeling m2 huisvesting broedplaatsenbeleid over 5 jaar

Een andere wijze van het kijken naar de voorraad is geschetst in de navolgende figuur waarbij de voorraad is gecategoriseerd naar (investerings-) perspectief (van 0 tot 10) en het aandeel van directe en indirecte waarde bij verhuur (van 0 tot 10). Het (investerings-) perspectief wordt niet alleen bepaald door de huurtermijn of het eigendom, maar ook door de staat van panden (oud/vervallen of nieuw) en de waarschijnlijkheid dat de broedplaatsfunctie zondermeer in het pand gecontinueerd zal worden. Het aandeel directe of indirecte waarde voor de verhuur wordt bepaald door of een pand het moet hebben van de “platte verhuur” of dat er ook andere argumenten zijn zoals leegstandsbeheer/ voorkomen van marktfalen of de verwachte invloed op de leefbaarheid en de economie.

Wat opvalt bij deze voorraadschets is:

- dat een groot aandeel van de categorie broedplaatsen zich bevindt in het spectrum van indirecte waarde gecombineerd met een beperkt investeringsperspectief: dit suggereert dat deze categorie onder druk kan komen te staan wanneer andere functies zoals bijvoorbeeld wonen/reguliere bedrijvigheid gaan verdringen binnen de voorraad;
- dat de incubators zich merendeel bevinden in de hoek van indirecte waarden gecombineerd met een redelijk investeringsperspectief: vaak gelieerd aan de kennisinstellingen;
- dat de voorraad atelierpanden minder investeringsperspectief heeft en geassocieerd wordt met indirecte waarden: oude panden waar het onderhoud en rol speelt en/of de functie staat onder druk op de locatie (transformatie naar andere functies);

- dat de voorraad Bedrijfsverzamelgebouwen+ een goed investeringsperspectief heeft en vooral geassocieerd wordt met directe waarde bij verhuur;
- ook lijkt er ruimte aan de onderkant van de markt zonder indirecte waarde (gewoon ruimte voor creatieven zonder poespas): enerzijds lijkt de vraag zich toch vooral te richten op goede binnenstad locaties en anderzijds lijkt het aanbod zich juist daar logischerwijs niet te ontwikkelen;
- tenslotte lijkt er in alle categorieën ruimte voor ontwikkelingen met een middellang perspectief in combinatie met indirecte waarden: hier liggen ook kansen voor initiatieven in de markt.



Figuur: m2 (relatieve stipgrootte) differentiatie huisvesting broedplaatsen bron: BAG/Onderzoeksgroep, bewerkt Estheticon

In de “Marktanalyse Werklocaties rapport gemeente Groningen” (Bureau Buiten) wordt ook aangegeven dat de broedplaatsfunctie niet meteen onder druk staat. Ook als verdere schaarste leidt tot enige prijsopdrijving aan de onderkant van de markt wordt dit niet als probleem geadresseerd. Wel wordt aangegeven dat een eventueel weglekeffect van goedkope bedrijvigheid naar verwachting in eerste instantie binnen de gemeente, en in tweede instantie binnen de regio kan plaatsvinden.
Aanbevelingen voor Groningen i.s.m. regio zijn onder andere:

- Breid de samenwerking t.a.v. promotie en acquisitie uit om lokale concurrentie te beperken;
- Functieverruiming op bedrijventerreinen: trek een lijn of kies voor lokaal maatwerk (beleidskeuze).

- Zet de geplande transformaties door en geef hier ruimte aan nieuwe gemengde woon-werkmilieus met ca. 10% ruimte voor werken (in bvo);
- Bevorder (selectief) mengen in wijken waar mogelijk en gewenst;
- Bied ruimte aan de veranderende werkvoorkeuren op de oude bedrijventerreinen (o.a. Peizerweg en Hoendiep). Initiatieven zo-als de Printfabriek en The Rock verkleuren deze bedrijventerrei-nen in positieve zin.
- Bied maatwerk bij functieverruiming op bedrijventerreinen
- Neem de beslissing over de ontwikkeling van bedrijventerrein Meerstad komende collegeperiode.

3.4. Prijsstelling

In de verhuur voor Bedrijfsverzamelgebouwen+ is een ruime markt voorhanden van prijzen tussen de € 95,- tot 135,- /m2 afhankelijk van de locatie en staat van de panden. Overigens is er zeer veel mogelijk in de vorm van huur: tijdelijke contracten of met een korte opzegtermijn zijn vaak mogelijk.

Wat betreft de ateliers is het aanbod nog meer divers: van tijdelijke ruimtes tot aan vaste ateliers en verschillend van kwaliteit. De prijs van een atelier ligt gemiddeld tussen de € 140-200 per maand maar er zijn ook startersateliers van onder de € 100,-/maand. De prijs voor een atelier ligt hierdoor tussen de € 30 en € 50,-/ m2. Er is een wachtlijst voor ateliers maar toch lijkt dit de prijs niet tot nauwelijks te beïnvloeden. In een aantal gevallen voor permanente locaties zijn er langjarige afspraken over de huurprijs, op basis van in het verleden afgekochte onrendabele top.

Als het gaat om incubators of nieuwe broedplaatsconcepten lijkt de huurwaarde voor de eindgebruiker moeilijker te bepalen in traditionele vastgoedtermen. Vaak is er niet echt sprake van duidelijke m2 en zijn de prijzen vaak gecombineerd met dienstverlening of gedeelde faciliteiten. Ook is onduidelijk in hoeverre de kennisinstellingen bijdragen leveren. Uiteindelijk lijkt deze huisvestingsmarkt zich qua prijs het meest te verhouden tot de reguliere markt/ Bedrijfsverzamelgebouwen+.

De categorie broedplaatsen laat afhankelijk van het (investerings-)perspectief, staat van het pand en de locatie de grootste bandbreedte zien in verhuur. Vanaf € 50-65,- /m2 in tijdelijke situaties tot € 80-€ 110,- /m2 in permanente locaties.

De prijsstelling voor woon-werk locaties blijkt niet zondermeer op het niveau van de optelsom van beide functies te liggen en is vaak historisch bepaald.

3.5. Marktconformiteit

Het begrip marktconformiteit wordt nogal eens verward met het idee van “de hoogste prijs” of “het meest courante in de markt”. Het idee achter marktconformiteit is echter dat er verschillende vraag en -aanbod markten zijn voor verschillende producten en -prijsbereiken. Het type broedplaats definieert het type gebruikers en de economie daarachter. Niet iedereen rijdt in een Rolls-Royce of in

een lelijk Eendje en soms zijn er ook tractoren of andere voertuigen nodig. Hetzelfde geldt voor vastgoed. Wanneer er druk op bepaalde segmenten in de vastgoedmarkt staat stijgt de prijs daarvoor; zoals bijvoorbeeld anno 2018 in de woningmarkt van Groningen. Dat houdt echter niet in dat daarom elke plek in de stad per definitie voor woningbouw in aanmerking komt.

De broedplaats-markt in Groningen is nog niet ontwikkeld tot een duidelijk speelveld waarbij prijs en functie gedeelde waarden zijn. Het is onduidelijk of hierdoor kansen tot ontwikkeling gemist worden. Soms is er ook een relatie met de ruimtelijke of programmatische voorwaarden vanuit de overheid (bestemmingsplan etc). Bijvoorbeeld “zakelijke dienstverlening” is een ruim begrip waar ook (deels) broedplaatsen onder kunnen vallen. Toch heb je het gelijk over een heel andere markt. De manier waarop de overheid tegen deze ontwikkelingen aankijkt en het ruimtelijk speelveld hiervoor kan/wil definiëren bepaald voor een groot deel ook het marktperspectief voor een locatie en of daarmee bepaalde ontwikkelingen daarmee nog wel aan bod (kunnen) komen. Als broedplaatsen bijvoorbeeld meer als een (maatschappelijke) voorziening gezien en bestemd zouden worden, veranderd hierdoor het marktperspectief voor een locatie. Er zijn naast de kwaliteit en geschiktheid van een pand ook verschillen in de markt tussen de respectieve economische onderdelen: kunst en cultuur, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Het valt aan te bevelen de definitie “broedplaatsen” en de differentiatie daarbinnen samen met de markt verder aan te scherpen en te monitoren.

4. Beleid en ontwikkeling elders

4.1. Amsterdam

In Amsterdam is sprake van een actief broedplaatsenbeleid middels het Bureau Broedplaatsen welke samenwerkt, initieert, administreert en toetst. Amsterdam wil graag creatieven behouden voor de stad en deze groeiende sector ontwikkelen. De ruimte en prijzen staan onder druk door onder andere programma wonen en andere bedrijvigheid. Er wordt daarom jaarlijks ca. 2,5 mln. geïnvesteerd in het afdekken van de onrendabele top bij de ontwikkeling van broedplaatsen en het verlenen van garantstellingen. De onrendabele top hangt samen met een inkomenstoets welke voor ca. 40% van het verhuurbaar oppervlak van een broedplaatslocatie gesteld wordt. De inkomenstoets verlangt een administratieve organisatie maar garandeert een bepaalde doorstroom en bedient de zgn. “onderkant” van de markt door de hoogte van de huur te koppelen aan de inkomenstoets. Doordat de inkomenstoets en huurwaarden niet voor het gehele pand gelden is er tevens sprake van huurdifferentiatie. Ook wordt hiermee een “ijzeren voorraad” ateliers in stand gehouden. Het percentage doorstroom in de ateliervoorraad is echter laag. Er wordt voor broedplaatsen in het algemeen geanticipeerd op groei met een geplande toename van de ca. 2.500 tot 3.500 m2 per jaar.

4.2. Utrecht

In Utrecht is er sprake van een faciliterend broedplaatsenbeleid waarbij in voorkomende gevallen ingesprongen wordt op kansen. Utrecht ziet de branche als een groeiend onderdeel van haar economie en wil de ruimte hebben om deze te faciliteren. De creatieve industrie biedt volgens Utrecht waardevolle kansen voor aantrekkelijke en levendige binnenstedelijk gebieden met identiteit en is inzet nodig om, naast een tijdelijke rol, ook een blijvende rol en plek voor de creatieve industrie in binnenstedelijke gebieden te borgen. Men ziet daarbij een rol voor de overheid om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid te waarborgen. Men is er van overtuigd dat de inzet op meer betaalbare huisvesting voor de creatieve industrie hoe dan ook geld kost. Daar staan echter ook verschillende maatschappelijke en economische meerwaarden tegenover. Het is aan de politiek om hierin afwegingen te maken. Men wil sturen op: tijdelijk én permanent, bedrijfsverzamelgebouwen, zichtbaarheid en betaalbaarheid en doorstroming voor starters en doorgroeiers. Men voorziet daarbij de inzet van de volgende gemeentelijke instrumenten:

- cultureel-economisch beleidskader met kwalitatieve en kwantitatieve instrumenten
- subsidies onrendabele top ontwikkelingen en waarborgfonds
- inzet gemeentelijk vastgoed- en grondbeleid: integrale beleidsafweging
- inzet eigen panden- en gronden
- creatieve bedrijvigheid in omgevingsvisie en bestemmings-/ omgevingsplan (afwegingskader)
- gebiedsontwikkeling: DNA stimuleren door broedplaatsontwikkeling en behoud
- broedplaatsloods: locaties, vergunningen en financieringsmogelijkheden

4.3. Rotterdam

Ook in Rotterdam staat de ruimte en prijs voor huisvesting voor creatieven onder druk. Met behulp van onder andere Stichting Kunst Accommodatie Rotterdam (SKAR) wil de gemeente meer panden beschikbaar en betaalbaar maken voor de creatieve sector, in het bijzonder voor beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, filmers, fotografen, ontwerpers en architecten. Men stuurt op een kale huurniveau van € 50,-/m2 /jaar en is van plan de voorraad langjarig op peil te houden en uit te breiden met ca. 3.000 m2 per jaar in de komende 5 jaar. Tevens wil men stimuleren dat de sector zelf ook panden aankoopt en ontwikkelt. De creatieve industrie is op begrotingsniveau een strategisch beleidsdossier. De gemeente bevordert verbinding en samenwerking tussen de culturele sector en andere sectoren zoals zorg, welzijn, sport, onderwijs en economie. Daarnaast profileert de gemeente de Rotterdamse culturele sector in het buitenland en geeft ze ruimte aan creatieve industrie, vernieuwing en experiment door onder andere het stellen van de volgende strategische doelen:

1. Creëren van experimenteerruimte: gericht op creatieve bijdragen aan vraagstukken in zorg, onderwijs, duurzaamheid en city marketing.
2. Bijdragen aan veerkracht: zelfstandigheid en ondernemerschap van instellingen, kunstenaars en initiatiefnemers.
3. Stimulering van nieuwe verhoudingen: nieuwe vormen van samenwerking, financiering en publieksbereik.

Als we niet opletten, worden leuke plekken in Rotterdam straks zo levendig als een Vinexwijk- Olof van de Wal (SKAR)



Figuur: Rotterdam Makers District – bron “Rotterdam Makers District – Visie en strategie – December 2017”

Ook zet men in Rotterdam grotere strategische projecten op met inzet van haar industrieel erfgoed zoals in de RDM havens en M4H en richt men zich bijvoorbeeld op de innovatieve maakindustrie middels het “Rotterdam Makers District”. Het betreft een gebiedsontwikkeling waarin de creatieve

industrie ook duidelijk een plek heeft binnen een geheel van : innovatieve bedrijvigheid, werkgelegenheid, open innovatie milieu, stedelijk woonmilieu en een proeftuin en etalage.

4.4. Eindhoven

Eindhoven heeft een vrij passief broedplaatsenbeleid dat nog in beweging is. Naast een substantiële hoeveelheid tijdelijke ruimte zijn er in Eindhoven ook tal van private initiatieven waarbij industriële en bedrijfsmatige panden worden ingezet voor verhuur aan de creatieve sector. Ook profileert Eindhoven zich sterk op het thema design. Men is van plan het leegstandsbeheer te tenderen met ook kwalitatieve doelen en richt zich op het beschikbaar houden van de huidige voorraad goedkope werkruimte in de komende jaren (ca. 12.000 m2).

4.5. Algemeen

Andere steden anticiperen op een economische groei van de creatieve sector. De grotere steden in Nederland zien de creatieve industrie als een belangrijk onderdeel van de economie en het vestigingsklimaat en trachten dit te behouden en te ontwikkelen middels beleid en instrumentarium.

5. Onderzoek veld

5.1. Bijeenkomsten Stakeholders

Er is een tweetal bijeenkomsten georganiseerd met stakeholders uit het veld: eigenaren, gebruikers en instellingen van en –in incubators, broedplaatsen, ateliers en bedrijvenverzamelgebouwen+. Vertegenwoordigers van onder andere: Backbone 050, Brivec, Carex, City of Talent, De Campagne, De Gym, Founded in Groningen, Game Bakery, Havik, Het Paleis, Launchcafé, Lefier, Neutronium, Nijestee, NP3, OLE, Patrimonium, TBB, The Rock, Travertijn 6, Toentje, WERC, Waarborg Vastgoed, Opmaat etc. zijn gesproken tijdens of aanvullend op de bijeenkomsten.

5.1.1. Ruimtevraag en aanbod

Over het algemeen is de sector niet ontevreden over het huidige aanbod op dit moment maar wordt er wel aandacht gevraagd voor de continuïteit en beschikbaarheid in de toekomst. Hier een greep uit de reacties en opmerkingen:

- tijdelijkheid is niet per sé negatief, een perspectief voor de tijdelijkheid (aantal jaren) is wel nodig
- het is wel zonde als sommige tijdelijke initiatieven verdwijnen of weer opnieuw opgebouwd moeten worden, er zou ook plek moeten zijn voor permanente broedplaatsen
- de crisis heeft gezorgd voor veel tijdelijke ruimte, de beschikbaarheid van ruimte staat echter onder druk, met name vanwege de oprukkende en onder druk staande woningbouw
- in de komende jaren zullen er veel grote tijdelijke plekken gaan verdwijnen (TBB, Biotoop etc)
- initiatiefnemers krijgen niet de ruimte voor een nieuwe plek of het voortzetten van het initiatief
- een deel van de groepen in de creatieve industrie gaat weer terug naar de zolderkamer
- de ruimte voor bepaalde doelgroepen staat onder druk (bijv. ateliers)

Ook zijn een aantal vragen beantwoord:
Is er op dit moment (en in de nabije toekomst) voldoende ruimte voor broedplaatsen? Veel ruimte verdwijnt zoals de TBB en de Biotoop. Ook dreigt er een tekort aan ruimte en zijn er wachtlijsten voor ateliers. Dit laatste heeft ook te maken met een gebrek aan doorstroom in de ateliervoorraad.

Voldoet het huidige aanbod aan broedplaatsen ook aan dat wat kwalitatief minimaal van een broedplaats verwacht wordt? Ja. Hier zijn geen problemen. De prijs is soms zelfs laag.

Moeten er naast de huidige ruimte voor tijdelijke broedplaatsen ook meer langdurige of permanente broedplaatsen bij komen? Tijdelijkheid is niet het probleem. Perspectief wel en de mogelijkheid om continuïteit te krijgen. Dat er weer nieuwe ruimte komt/blijft. Ook zou de beschikbare ruimte moeten meestijgen met de ontwikkeling van de creatieve sector.

Is er voldoende doorstroom in broedplaatsen en ateliers? In ateliers niet. De wachtlijsten zijn daardoor niet helemaal representatief. Ook wordt een volgende stap niet gefaciliteerd: nieuwe ateliers vervangen oude ateliers.

5.1.2. Ambitie en visie

Over het algemeen koppelt de sector het broedplaatsenbeleid aan de vraag welke ambitie en visie er is met de stad. Wat voor stad willen we zijn. Hierbij de opmerkingen en vragen vanuit het veld:

- er is een ambitie te formuleren voor Groningen als bruisende stad dat talent weet vast te houden
- de "braindrain" van hoogopgeleiden naar de randstad kan beperkt worden door het vestigingsklimaat te verbeteren
- identiteit is voor de stad belangrijk alsmede verbinding en uitstraling: ambitie kan je benoemen
- broedplaatsen tijdelijk of permanent zorgen voor uitstraling en kunnen ook als hefboom in gebiedsontwikkeling gebruikt worden
- analogie met groencompensatie: monitoren wat er verdwijnt en anticiperen op groei/krimp

De vragen op dit gebied waren onder meer:
Hoe ondersteunen broedplaatsen:
a. Talentontwikkeling?
Die ondersteuning is er wel, maar de vraag is welke hoogopgeleiden de gemeente Groningen wil houden. Nu vooral in- en uitvliegers waaronder internationale studenten. Kunnen we hier niet meer mee? Plek voor doorontwikkeling/ ondernemen na de studie ook voor internationale studenten.
b. Groeimogelijkheden?
Beperkt. Grote verschillen tussen succes en het gemiddelde. Als je "het maakt" in de creatieve industrie kan je veel verdienen. Alles daaronder is "rondkomen". Maar wel met veel plezier en doorzettingsvermogen. Beschikbaarheid van betaalbare ruimte blijft een voorwaarde.
c. Ontwikkelmogelijkheden/synergie?
Zeker. Er is echter wel meer speelruimte nodig voor verandering/ experiment.

5.1.3. Organisatie, financiën en economie

De sector zie over het algemeen vooral een rol waarbij de overheid behoud en groei mogelijk maakt:

- het hoeft niet van hogerop, broedplaatsen kunnen ook zelf ontwikkeld worden: borgstelling, financiering en beschikbaarstelling kunnen hierbij nuttig zijn
- commerciële ontwikkeling is ook mogelijk
- geld en subsidie zijn niet in de eerste plaats belangrijk om initiatieven te helpen of broedplaatsen te realiseren: het gaat ook om medewerking zoals bestemmingsplannen, vergunningen en het beschikbaar maken van panden voor exploitatie van de doelgroepen
- een lage huur is geen absolute voorwaarde, een lage huur maakt wel meer investeren mogelijk en geeft meer zeggenschap: er moet vooral ook differentiatie in de huur zijn
- een broedplaats is niet bij voorbaat onrendabel, een lagere huur past soms ook bij het pand
- de creatieve industrie is een vast onderdeel van de economie, de creatieve industrie groeit

De volgende vragen kwamen zoal aan de orde:
Moet er meer beleid/ overheidssturen komen voor broedplaatsen? Hoe zie je de rol van de gemeente, bijdrage leveren aan…(financieren, subsidiëren, organiseren, faciliteren, marketing). Geef een voorbeeld. Niet per se. Er moet wel ruimte zijn voor continuïteit en groei voor de sector en enige doorstroom. Dus nieuwe ruimten/ panden zijn welkom. Ook willen ondernemers/kunstenaars wel zelf investeren als er (tijds)perspectief is. Soms zou meer mogelijkheid tot garantstelling of bijv. het pachten van grond of huren van een pand wel goed zijn. De ruimte wordt steeds verder beperkt. Ook het meewerken in de regelgeving (vergunning/ bestemming) helpt.

Welke actuele problemen/uitdagingen spelen er op dit moment voor broedplaatsen? Er is onvoldoende bewustwording dat het een standaard onderdeel van de economie is en dat er voldoende ruimte moet zijn voor groei en het opvangen van het wegvallen van panden.

5.2. Excursies

5.2.1. Amsterdam

Amsterdam kent een lange historie van broedplaatsen vanuit de kraakbeweging. De stad ziet in de creatieve sector een belangrijke economische motor en een aanjaagfunctie bij gebiedsontwikkeling. Door de groei van de stad en de hoogte van de prijzen staat de beschikbaarheid van betaalbare werkruimte voor de sector voortdurend onder druk. Amsterdam ziet daarom een actieve rol van de overheid als noodzaak voor het behoudt en het benutten van de waarde van de sector voor de stad. Naast dat Amsterdam wil verbinden en aanjagen in overleg met de community en in samenwerking met marktpartijen (gebruikersgroepen en ontwikkelaars) opereert zij met Bureau Broedplaatsen als een belangrijke speler in de markt. Hierbij worden voor het betaalbare huursegment onrendabele toppen afgedekt, initiatieven ondersteund en aangejaagd en worden voorwaarden geformuleerd waaronder de subsidie versterkt wordt. Onder meer door een inkomenstoets en een minimum van 40% in de betaalbare huur voor de doelgroep (kunstenaars/ creatieven) te eisen, administreren en controleren wordt het areaal uitgebreid met ca. 2.500 tot 3.500 m2 aan broedplaatsen per jaar.

5.2.2. Eindhoven

In Eindhoven is van oudsher veel industrieel erfgoed beschikbaar en is er ook in de voorraad bedrijven ruimte voor het ontwikkelen van marktinitiatieven vanwege de transitie van maakindustrie naar designindustrie (ontwerp en engineering). Eindhoven profileert zich sterk als ‘Designstad’ met onder meer de jaarlijkse Dutch Design Week. Eindhoven heeft haar cultureel beleid ‘ge-outsourced’ waardoor ook de koppeling economie-cultuur nauwelijks geregisseerd wordt. Wel wordt de meerwaarde van de sector voor gebiedsontwikkeling, herbestemming en het vestigingsklimaat onderkent. Naast dat er veel marktinitiatieven zijn voor huisvesting overweegt Eindhoven om ca. 12.000 m2 in de betaalbare huurvoorraad in stand te houden middels een perspectief in tijdelijk (eigen) vastgoed. Hierbij wordt ook gekeken naar leegstandsbeheerders om naast financiële afspraken ook kwalitatieve afspraken te maken over het gebruik van panden.

5.3. Stakeholders

5.3.1. Minerva/ Frank Mohr

Een stimulerend werkklimaat is voor de Hanzehogeschool/Academie Minerva en Frank Mohr-instituut essentieel. Tijdens de studie voorziet de Hanzehogeschool zelf in werkplekken. Basisvoorzieningen voor professionele starters en talenten zijn de starterateliers in Het Paleis en MObi en ruimtes in broedplaatsen, die vaak netto een nog lagere huur kennen of betere faciliteiten. De permanente atelierpanden bieden geen soelaas voor starters. Een stimulerend klimaat voor talent vraagt ook coachingstrajecten op projectbasis, met bijbehorende projectruimte. Dat soort ruimte zou permanent beschikbaar moeten zijn en is van belang om talentvolle (internationale) kunstenaars langere tijd aan Groningen te binden.

5.3.2. City of Talent (RUG/Hanzehogeschool)

In korte tijd is Groningen uitgegroeid tot een ecosysteem voor snelgroeiende startups, innovaties en duurzaamheid. Groningen- City of Talent scoort al een paar jaar als tweede als snelst groeiende, succesvolle startupstad van Nederland in de Deloitte 50 ranking. Net één plek onder Amsterdam. Razendsnel heeft Groningen zich de laatste jaren ontwikkeld tot snelgroeiende startupstad met een perfect ondernemersklimaat. Het is de thuisbasis van een groot aantal succesvolle startups die inmiddels nationaal én internationaal zijn doorgebroken. Denk aan HackerOne, Chordify, Tvilight en Diagnoptics. Succes door open innovatie en samenwerking. Van ondernemers met elkaar, maar óók met kennisdelen vanuit de wetenschap en onderwijs. Door deze nauwe en vaak ook nieuwe samenwerking tussen talent van de toekomst, young-professionals, ondernemers en wetenschappers ontstaat een uniek ecosysteem voor open innovatie. Onderwijs, ondernemerschap en onderzoek komen samen. Onmisbaar zijn faciliteiten die ruimte creëren voor open innovatie en samenwerking. Het is Campus Groningen die met haar faciliteiten op de Zernike Campus en de Healthy Ageing Campus een grote rol speelt. ‘State-of-the-art faciliteiten’ noemt de Campus het. Want dat is het: faciliteiten op maat. Denk aan proeftuinen, nieuwe kenniscentra of specialistische labs waar startups gebruik van mogen maken. Zo vestigen steeds meer bedrijven en startups zich op de Campus, vlak naast kennisinstellingen als Rijksuniversiteit Groningen, UMCG en de Hanzehogeschool. City of Talent is een kenniscampagne die zich richt op het profileren van de talentinfrastructuur en de talentprestaties in de stad. Dit gaat breder dan alleen de campus Groningen, het gaat ook om evenementen in de binnenstad zoals de Nacht van Kunst en Wetenschap, Talent Web Groningen, City Central, Here & Now, het maken van de blow up nanocar van Ben Feringa en nog veel meer.

5.3.3. Woningbouwcorporaties

De woningbouwcorporaties kennen in hun (niet-DEAB) bezit ook ateliers en broedplaatsen. Met name de ateliers (in de binnenstad) staan als niet-DEAB activiteit onder druk. Ook is er spanning met andere gewenste ontwikkelingen zoals woningbouw. Ook kent de voorraad ateliers een lage doorstroomgraad en genereert de exploitatie te weinig middelen om bijvoorbeeld over te kunnen

gaan tot grootscheeps onderhoud en/of renovatie van panden en complexen zonder dat daar aanvullende middelen voor beschikbaar gesteld worden. Voor een aantal panden is de situatie historisch bepaald en zakelijk dermate complex dat dit te ver voert voor deze Quickscan.

In algemene zin kan de Gemeente volgens de woningwet aanwijzingen geven over het niet-DEAB vastgoed voor zover dit bijdraagt aan de ontwikkeling van (woon)wijken en een gebalanceerde leefomgeving. Desgevraagd geven woningbouwcorporaties aan dat zij in aanvulling op- en in samenhang met hun kerntaak sociale woningbouw mee kunnen en willen werken aan vernieuwing van de voorraad. Voorwaarde hierbij is wel dat de plek en omvang van het gewenste programma op een open wijze tot stand kan komen vanuit een afweging met het woningbouwkader. Aandachtspunten hierbij blijven de locaties en de doorstroom in de voorraad. Een recente locatieontwikkeling met ateliers en broedplaatskenmerken zoals het Paleis aan de Bloemsingel staat op dit moment bijvoorbeeld niet ter discussie. Daarnaast is er een landelijke trend wat betreft het ontwikkelen van wijken welke zich meer richt op een integrale leefwijk met meer functies dan alleen wonen, zoals ook in de *the next city* wordt aanbevolen.

5.3.4. Founded in Groningen

Founded in Groningen verzorgt een platform voor ca. 150 start-ups, scale-ups en creatieven met de bedoeling te promoten, de broedplaatsen te verbinden en de brug met vraag en aanbod te verzorgen. Dit soort organisaties (ook bijvoorbeeld CCNN) zijn van belang om de huisvestingsmarkt voor de sector goed in beeld te houden, de afstemming te bevorderen en ook het informatieniveau bij de gemeente op peil te houden. De aanwezigheid van dit eigen initiatief van de sector kan benut- en beantwoord worden door een gezamenlijke agenda met de stad en middelen voor activiteiten en om de basisvoorzieningen in stand te houden.

6. Voorbeelden

6.1. Tijdelijke initiatieven

In de voorbije jaren van economische- en financiële crisis was er in het vastgoed veel ruimte voor het ontwikkelen van tijdelijke initiatieven zoals bijvoorbeeld The Gym. Daar waar eerder een goede basis gevonden werd voor de ontwikkeling van subculturen en leefstijlen is het in een aantrekkende markt anno 2018 moeilijker om tijdelijke betaalbare ruimtes in en om de binnenstad te vinden. Ook binnen het (strategisch) gemeentelijk vastgoed zijn de boekwaarden en geprognosticeerde huurwaarden van dien aard dat een tijdelijke exploitatie in het lagere huursegment weinig kans maakt. De continuïteit van initiatieven kan hiermee in de huidige markt onder druk komen te staan. Aanbevelingen hierbij kunnen zijn:

- transparantie in het vastgoedaanbod;
- beleid/ voorwaarden voor tijdelijke verhuur;
- een afwegingskader dat breder is dan de hoogte van de huur (MKBA);
- het wegnemen van ruimtelijke beperkingen
- een interne loods voor zoektocht en behandeling

6.2. Permanente ontwikkeling

Broedplaatsen in bijvoorbeeld de Oosterpark en Vinkhuizen waar naast een economische en culturele functie ook sprake is van een sociaal-maatschappelijke invulling voor kwetsbare groepen staan onder druk om te gaan verdwijnen vanwege de woningbouwopgave en het einde van de huurperiode. De ontwikkeling van deze plekken is gedurende de crisis mede gedragen door tijdelijke invulling van panden en levendigheid voor het gebied. Intussen zijn deze plekken een spil gaan vormen voor buurtactiviteiten en activering van jong en oud om maatschappelijk deel te nemen. Deze plekken staan nu en in de toekomst onder druk vanwege de oprukkende woningbouwontwikkelingen. Toch hebben dit soort ‘wijkbroedplaatsen’ bestaansrecht ook vanwege andere sociaal economische motieven en hun indirecte impact op het gebied. Het valt aan te bevelen:

- te overwegen ook de indirecte baten af te wegen middels een MKBA voor het gebied
- een afwegingskader mee te nemen in nieuwe en bestaande gebieden voor de bestemming maatschappelijke doeleinden
- ‘maatschappelijke doeleinden’ en ‘overige bedrijvigheid’ gericht op broedplaatsen mee te nemen in de waarderingsgrondslagen voor vastgoedontwikkeling en grondexploitaties
- te onderzoeken in hoeverre er de onrendabele top met overheidsmiddelen afgedekt kan worden
- de mogelijkheid te overwegen tot eigen gemeentelijke ontwikkelingen waarbij de broedplaats onderdeel is van de maatschappelijke voorzieningen in een wijk

6.3. Ateliers

De woningbouwcorporaties staan voor een opgave om dichtbij hun kerntaak wonen te blijven en het atelierbezit in het stadscentrum is aan onderhoud toe. Een transformatie naar woningbouw wordt overwogen waarmee de toekomst van ateliers in het centrum onder druk komt te staan. Overigens is de doorstroom in de voorraad ateliers laag. Hierdoor is er ook sprake van een voortdurende wachtlijst voor ateliers (al jaren). De binnenstad vernieuwt voortdurend en kent veel functiemenging. Ook geven de woningbouwcorporaties aan binnen het kader van de woningwet en de bevoegdheden die de gemeente daarin heeft mee te willen denken over vernieuwing en transitie in de voorraad voor zover deze samenhangt met hun volkshuisvestelijke kerntaken. De vraag is of hiermee de, deels ook zakelijke, dilemma's van de ateliers in de binnenstad opgelost kunnen worden. Wel ontstaat hier perspectief voor nieuwe ontwikkelingen. In het vervolg zou rekening gehouden kunnen worden:

- het neerleggen van de taken inzake atelierhuisvesting elders dan bij de woningbouwcorporaties (gemeente vastgoed-/ ontwikkelbedrijf)
- het afdekken van onrendabele toppen
- het blijvend op gang helpen van de doorstroom in ateliers middels subsidievoorwaarden dan wel markinstrumenten (klimmende huur)
- koppelen wonen-werken
- ook elders voor aanvulling/ vernieuwing in de ateliervoorraad zorgen

7. Vestigingsklimaat

7.1. Ruimtelijke visie

In de ontwerp-omgevingsvisie voor Groningen “The Next City” wordt het Gronings leefklimaat voorop gezet. Hierbij wordt gestuurd op gemengde wijken met wonen, voorzieningen en bestaande en nieuwe werkgelegenheid. Ook wordt ruimte voor het behoud en de groei van broedplaatsen betrokken in de visie.

Naast de economische en culturele betekenis is de ontwikkeling van werklocaties voor de sector vaak de aanzet tot gebiedsontwikkeling. Logisch want het gaat vaak om het gebruik van (tijdelijk) leegstaand vastgoed. Het in gebruik nemen van een leegstaand pand door groep ‘creatieven’ geeft vaak aanleiding tot hernieuwde activiteit in de omgeving. Door exposities, cursussen of een plek om elkaar te ontmoeten, biedt het voor buurtbewoners ook nieuwe mogelijkheden. Zeker in de wijken waar door de druk op de woningmarkt weinig ‘ruimte’ voor andere functies meer over is zijn broedplaatsen van sociaal maatschappelijk belang.

7.2. Ondersteuning

Ter ondersteuning van broedplaatsen zijn er twee opties. Het startersfonds via de Triodosbank en het revolverend fonds van de gemeente. In 2016 is besloten tot de instelling van een starterfonds. Hiervoor is structureel € 200.000,- gereserveerd voor borgstelling. De gemeentelijke inbreng in het fonds wordt verviervoudigd door Triodos. Bij start van het fonds is deze € 800.000,- groot. Het maximale leenbedrag per aanvrager is 1/20ste van de grootte van het borgstellingsfonds (bij start van het fonds € 40.000,- per lening). Een lening is voor 25% voor risico van gemeente, Triodos draagt 75% en daardoor kunnen ondernemingen worden gefinancierd die normaliter door ontbrekende zekerheden (bijv. hypotheek) niet in aanmerking zouden kunnen komen voor financiering. Het hele bancaire proces van financieringsaanvraag tot verstrekking van leningen wordt gedragen en uitgevoerd door Triodos Bank.

Een andere optie die onderzocht wordt is om een deel van de nog niet geoormerkte middelen van ons revolverend fonds te oormerken voor de financiering van broedplaatsen. Recent is al voor het pand Schuitemakerstraat 31 een lening uit het revolverend fonds beschikbaar gesteld. Daarmee kan deze voormalige herensauna voor minimaal drie jaar worden omgezet in een kantoor met . Ook ligt er een aanvraag voor de zogenaamde long building (een tijdelijk kantoor met broedplaatsfunctie van ruim 2000 m2)op het Suikerfabriekterrein welke ook deels vanuit het revolverend fonds gefinancierd zou moeten worden.

7.3. Marketing

Naast de rol die de sector en broedplaatsen kunnen spelen bij de gebiedsontwikkeling en het ‘branden’ van een gebied is er een belangrijke rol weggelegd voor de promotie van de stad. Ruimte voor creatieven, broedplaatsen en ontwikkelingen geven kleur aan de stad en beïnvloeden het vestigingsklimaat. Het is een kenmerk van een hoogopgeleide ondernemende populatie met veel marktpotentieel. Een omgeving waar ondernemingen mee geassocieerd willen worden en hun voordeel mee kunnen doen. Het is voor de stad goed om haar successen in de etalage te zetten en het vestigingsklimaat hier actief mee te stimuleren of het nu om wonen of om werken gaat. Samenwerking met broedplaatsen en lokale en regionale platforms is hierbij van belang.

8. Mogelijkheden beleid

8.1. Beleidstypering

Zowel in het onderzoek naar het beleid van andere steden, de werkbezoeken als de terugkoppeling uit het veld merken we dat er verschillende niveaus van overheidssturen mogelijk en wenselijk zijn.

Ten einde enigszins grip te krijgen en onderscheid te maken in de mate van invloed bij de rollen die de gemeente kan aannemen onderscheiden we de volgende scenario's:

1. Actief beleid
2. Passief beleid
3. Faciliterend beleid

Voordat hierop ingegaan wordt eerst een overzicht van het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat. Het door te ontwikkelen 'Groninger Gereedschap'.

8.2. Instrumenten

8.2.1. Inhoudelijk

Er kunnen beleidsdoelen gesteld worden voor economie en cultuur als het gaat om de groei, beschikbaarheid en prijsdifferentiatie van huisvesting voor de sector. Deze kunnen gekoppeld worden aan middelen om te betaalbaarheid te garanderen dan wel ondersteuning te bieden. Ook instrumenten als borgstelling en financiering kunnen hier beleidsmatig aan verbonden worden. Een algemene lijn zou kunnen zijn het sturen op groei of het op peil houden van de huisvestingsvoorraad. Verder zou het beleid kunnen sturen op koppelkansen met economie, sociaal domein, wonen-werken, onderwijs-werk etc. Hiervoor kunnen de noodzakelijke bruggen geslagen worden met andere beleidsterreinen en een integrale benadering van vraagstukken.

8.2.2. Bestemmingsplan/ ruimtelijk beleid

In het ruimtelijk beleid kunnen afwegingskaders in omgevingsvisies en bestemmingsplannen voor maatschappelijke doeleinden en 'overige bedrijvigheid' worden opgenomen met het doel hierbij ook broedplaatsen te faciliteren als 'stedelijke voorziening'. Hierdoor kan ontwikkelruimte voor de creatieve sector zowel voor bestaande-, nieuwe- als transformatiegebieden geboden worden en kan van doorgevoerd worden in de waarderingsgrondslagen voor grond- en vastgoedbeleid. Dit programma kan als een PLUS geformuleerd worden en hoeft niet ten koste te gaan van ander programma. Ook kunnen ontwikkelaars 'beloond' worden met meer programma te einde de opbrengstpotentie van een gebied te verbeteren.

De meerwaarde van broedplaatsen voor gebiedsontwikkeling kan actief benut worden. Hierbij kan maatschappelijke meerwaarde gecreëerd worden door tijdelijke en permanente initiatieven met een afweging op basis van MKBA[6] en niet alleen op basis van directe inkomsten of opbrengsten

8.2.3. Bedrijfsvoering/ operationeel

Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de eigen voorraad gronden en gebouwen, of deze nu strategisch is of niet. Voor wat betreft het grondeigendom kunnen uitgangspunten geformuleerd worden voor prijsdifferentiatie waaronder prijsbeleid voor broedplaatsen en oplossingen voor tijdelijke beheer. Voor het in bezit zijnde vastgoed kan rekening houden met een deel programma voor maatschappelijke doeleinden waaronder de broedplaatsfunctie (motiveren met MKBA). Hierdoor kan in de (toekomstige) waarderingsgrondslag voor gebouwen en gebieden meer ruimte zijn voor ander programma dan de op dat moment economisch meest courante invulling.

Bij zelfrealisatie- en ontwikkelingsovereenkomsten kan rekening houden worden met een deelprogramma voor broedplaatsen (als plus, bijv. toevoegen extra programma). En kan de markt uitgedaagd worden te differentiëren. Ook bij aanbestedingen, prijsvragen en selectieprocedures kunnen we selectiecriteria formuleren met aandacht voor broedplaatsfuncties (in analogie met duurzaamheidsvraagstukken).

Qua waarborg en financieringsmogelijkheden voor initiatieven kunnen de bestaande (zoals revolving fonds en startersfonds) ingericht worden op het faciliteren van broedplaatsontwikkeling door de markt waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van gunstiger tarieven.

De eigen dienstverlening wat betreft het contact met de sector, het monitoren van vraag en aanbod en de begeleiding van initiatiefnemers kan nog meer ingericht worden op het faciliteren van broedplaatsontwikkeling (bijvoorbeeld zoals de ‘Makeltafel’).

8.3. Actief beleid

Bij een actief gemeentelijk broedplaatsenbeleid wordt ingegrepen in de marktmechanismen en wordt maximaal gestuurd met het publieke- en operationele instrumentarium dat de gemeente heeft ten einde de doelstellingen te behalen. De doelstellingen dienen hierbij nadrukkelijk en scherp geformuleerd te worden ten einde de inzet van middelen en arbeid te kunnen verantwoorden. Dit wil niet zeggen dat de doelstellingen per definitie groot zijn. Doelstellingen kunnen beperkt van omvang zijn doch wel nadrukkelijk omschreven. Een kenmerk van een actief beleid is ook het permanent monitoren van de doelstellingen en de informatie die daaraan ten grondslag ligt. Er wordt actief samengewerkt met de broedplaatsen in een platform met middelen en er worden gezamenlijke activiteiten (events) nagestreefd.

[6] MKBA: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse

Over het algemeen noodzaakteen actief beleid een grotere inzet van middelen en mensen op voorhand. Kaders moeten helder en scherp zijn, er moet verantwoord uitvoering gegeven worden en de resultaten moeten meetbaar zijn en geëvalueerd kunnen worden. Vooral wanneer er sprake is van marktfalen en wanneer een gemeente bereid is een dergelijk beleid over een flinke tijdsperiode in te zetten biedt het actieve beleid veel sturingsmogelijkheden.

Voordelen:
- Goed overzicht
- Veel sturingsmogelijkheden
- Duidelijkheid en perspectief voor de sector, kansen worden benut

Nadelen:
- Meer inzet van mensen en middelen op voorhand vereist
- Ingrijpen in de markt met (on)voorspelbare gevolgen
- Risico's op ongeoorloofde staatssteun en onvoldoende mededinging
- Noodzaak tot scherpe formulering doelstellingen en daardoor mogelijk minder flexibiliteit

8.3.1. Passief beleid

Ook bij een passief beleid kan de Gemeente nog steeds algemene doelstellingen formuleren en daar waar mogelijk inspringen op een situatie die zich voordoet en deze binnen de bestaande beleidslijnen oplossen. Ook kan nog steeds sprake zijn van een bescheiden monitoring van de markt en het op peil houden van de eigen dienstverlening.

Voordelen:
- op voorhand geen tot nauwelijks inzet van mensen en middelen
- er wordt niet ingegrepen in bestaande marktmechanismen

Nadelen:
- er is beperkt overzicht
- er zijn weinig sturingsmogelijkheden
- er is een beperkt perspectief voor de sector, kansen worden niet benut

8.3.2. Faciliterend beleid

Een faciliterend beleid biedt de gemeente de mogelijkheid om meer globaal te sturen en ook de bestaande marktmechanismen een kans te geven. Alleen daar ingrijpen waar nodig. Om dit te kunnen doen is het goed om sterk de vraag en het aanbod te monitoren en het contact met het veld te onderhouden middels deelname in een broedplaatsplatform. Ook als het voorzienbaar is dat er krapte in de markt ontstaat kan de gemeente hierop anticiperen en hierin stelling nemen. Hierbij kan gekeken worden naar daar waar de ruimte licht in koppelkansen met ander beleid, ruimtelijk beleid,

gebiedsontwikkeling, het eigen vastgoed en grond. Ook de gemeentelijke dienstverlening kan zo ingericht worden dat met organisatie en middelen de ontwikkeling van broedplaatsen gestimuleerd wordt.

Voordelen:

- Overzicht blijft op niveau
- Sturen waar nodig en kansen benutten
- Marktverstoring tot een minimum te beperken
- Doelstellingen kunnen algemener worden geformuleerd met meer flexibiliteit
- Risico's op staatsteun en onvoldoende mededinging zijn beperkt

Nadelen:

- Door de beleidsruimte is het perspectief voor de sector minder duidelijk
- De groei en de betekenis van de sector voor de stadseconomie kan onderschat worden

Zie overzicht schema volgende bladzijde voor de inzet van het instrumentarium bij de verschillende scenario's voor het beleid door de gemeente.

	1) Inhoudelijk			2) Ruimtelijk		3) Operationeel					
Groninger Gereedschap	a) Beleid economie en cultuur	b) Middelen	c) Koppel-kansen	a) Afwegings-kader	b) Meer-waarde gebieds-ontwikkeling MKBA	a) Grondprijs waardering	b) Vastgoed waardering en afweging MKBA	c) Zelf-realisatie en ontwikkel-overeenkoms ten plus	d) Aan-besteding selectie-criteria	e) Financiering en waarborg	f) Organisatie en dienst-verlening
A. Passief broedplaatsbeleid	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+
B. Faciliterend beleid	+/-	+/-	++	+/-	+	+/-	+/-	-	-	+	+
C. Actief broedplaatsbeleid	+	+	++	+	++	+	+	+	+	++	++

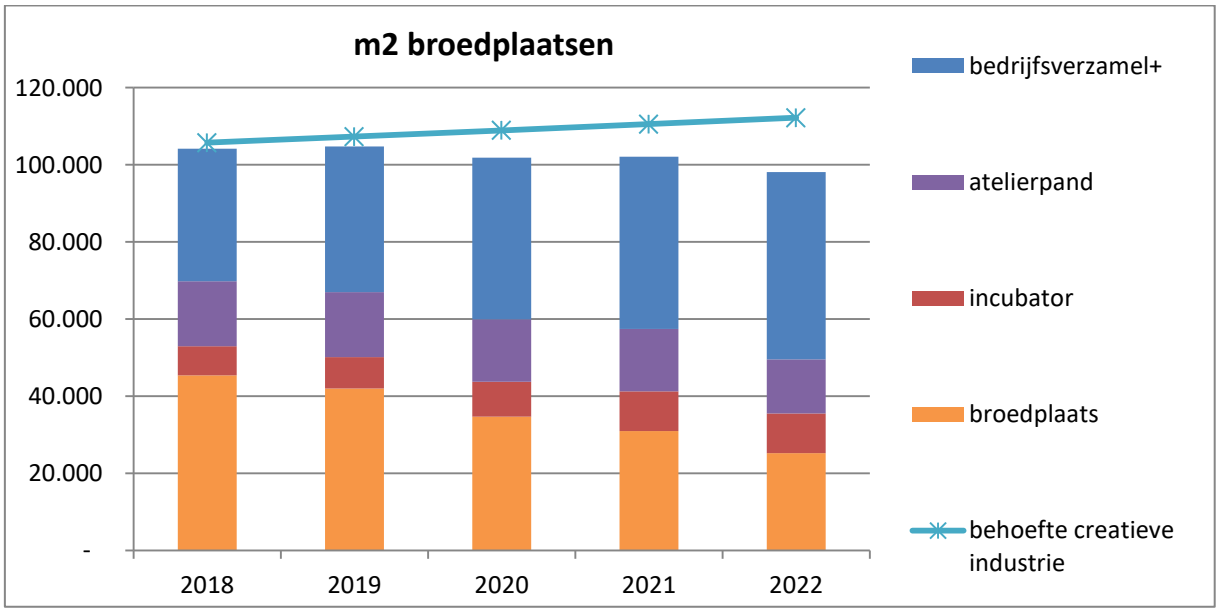
Schema: rol van de gemeente en Groninger Gereedschap

9. Samenvatting en advies

9.1. Ontwikkeling

Met 6% stijging van 2016 naar 2017 is de creatieve sector de sterkste stijger van de speerpuntsectoren in Groningen. De verwachting is landelijk dat de creatieve sector de komende jaren verder zal groeien. Voor de creatieve sector geldt dat het inkomen gemiddeld onder modaal ligt. Ca. 50% is zelfstandig ondernemer, waar dit voor alle sectoren gemiddeld slechts ca. 15% is. De creatieve sector met huisvesting in werkomgevingen zoals incubators, broedplaatsen, ateliers en bedrijfsverzamelgebouwen+ werkt voor een deel op het woonadres (elders ca. 50%). Een nieuw fenomeen is de 'hybride broedplaats' waarbij door bedrijven of in bedrijfsverzamelgebouwen ruimte voor startups en creatieven gemaakt wordt om zodoende van elkaars interactie en uitstraling te kunnen profiteren en een groeiklimaat te bevorderen. Het huisvestingsaanbod in Groningen zal de komende jaren afnemen door druk uit woningbouwontwikkeling waardoor met name een aantal tijdelijke locaties in het lage huursegment zal wegvallen. Binnen een termijn van 5 jaar ontstaat hierdoor in Groningen frictie tussen vraag en aanbod van 5.000 -15.000 m2.

Advies: blijf minimaal vraag en aanbod monitoren, blijf in contact met het veld en zoek naar mogelijkheden om frictie te voorkomen, de betaalbaarheid te handhaven en de voorraad op peil te houden.



Figuur: ontwikkeling m2 huisvesting broedplaatsenbeleid Groningen over 5 jaar

9.2. Andere steden

In steden zoals Amsterdam en Rotterdam waar de ruimte krap is en de prijzen voor huisvesting bijzonder hoog zijn door de ontwikkeling van de woningmarkt, worden stevig middelen en mensen ingezet. Zodoende blijft het voor creatieven betaalbare huursegment van € 50-60 /m2/jaar beschikbaar. Middels bijvoorbeeld een Bureau Broedplaatsen (Gemeente Amsterdam) of SKAR (Stichting in Rotterdam) initiëren, ondersteunen en monitoren gemeenten de ontwikkeling en instandhouding van broedplaatsen. Financieel wordt met name bijgedragen in gemeenten waar de marktdruk op de ruimte en prijs het hoogst is (bijvoorbeeld Amsterdam, Rotterdam, Utrecht). Hiervoor wordt beleid ontwikkeld en is er inzet van middelen om de onrendabele top af te dekken voor het lagere huursegment en worden er regels gesteld aan inkomen, opleiding en verblijfsduur (doorstroming) in de broedplaatsen. Ook marktinitiatieven worden ondersteund en in plaatsen waar de druk op de ruimte en de prijs minder groot zijn (bijvoorbeeld Eindhoven) ontstaan ook permanente broedplaatsen geheel door marktpartijen (vastgoedbeleggers/ondernemers). Gemeenten zetten onder andere de volgende instrumenten in:

- Vaststellen beleid: sectoraal, ruimtelijk en integraal inclusief middelen;
- Operationeel: eigen gronden en panden voor een deel benutten;
- Financiering: middels borgstelling en financiering onder voorwaarden.

Broedplaatsen worden hierbij ook onder ‘maatschappelijke doeleinden’ (voorzieningen) gerekend waardoor onderscheid gemaakt kan worden met bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening. Vrijwel alle onderzochte gemeenten anticiperen op groei van de sector, een meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling en een bijdrage aan het vestigingsklimaat. De Groninger situatie kent niet dezelfde marktdruk als grotere gemeenten zoals Amsterdam maar heeft ook niet zoveel ruimte in de voorraad zoals in Eindhoven.

Advies: zoek maatregelen voor de Groningse situatie met ‘Groninger Gereedschap’ op basis van de beste voorbeelden van elders zodat er een betrouwbare basis is voor vestiging

9.3. Terugkoppeling veld

Op dit moment lijken zowel gebruikers als aanbieders van broedplaatsen en gelieerde kennisinstellingen grotendeels tevreden met de omvang en de kwaliteit van het aanbod.

Wat betreft de ateliers in het centrum van de stad en de broedplaatsen in de woonwijken zijn er wel zorgen over de continuïteit en de maatschappelijke betekenis voor de gebieden:

- Ateliers centrum: De woningbouwcorporaties staan voor een opgave om dichtbij hun kerntaak wonen te blijven en het bezit is aan onderhoud toe. Een transformatie naar woningbouw wordt overwogen waarmee de toekomst van ateliers in het centrum onder druk komt te staan. Overigens is de doorstroom in de voorraad ateliers laag.
- Broedplaatsen in de woonwijken: Broedplaatsen in bijvoorbeeld de Oosterpark en Vinkhuizen waar naast een economische en culturele functie ook sprake is van een sociaal-maatschappelijke invulling voor kwetsbare groepen staan onder druk om te gaan verdwijnen vanwege de woningbouwopgave en het einde van de huurperiode.

Verder worden met name de volgende stellingen vanuit het veld neergelegd bij de politiek:

- een visie hebben op het door-ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daar hoort ruimte voor de creatieve industrie bij
- kansen om hoogopgeleide afstudeerders ruimte te geven voor het ontwikkelen van werk en onderneming in de stad en meer te profiteren van aanwezigheid van de kennisinstellingen
- kansen bieden voor werkgelegenheidsontwikkeling voor buitenlandse studenten die ook steeds vaker blijven 'hangen' (25% in Nederland)
- meer doen om de continuïteit in het aanbod van tijdelijke locaties te waarborgen zodat initiatieven kunnen doorgroeien en perspectief hebben
- tijdelijkheid is geen probleem zolang er tenminste een investeringsperspectief voor enige jaren is
- voorwaarden transparantie bij het in de markt zetten van (tijdelijk) leegkomende panden (nu altijd direct Carex)
- commerciële ontwikkeling wordt als een kans gezien waarbij borgstellingen en financieringsmogelijkheden kunnen ondersteunen
- behoefte aan een duidelijk aanspreekpunt/ loket/ gids voor initiatiefnemers binnen de gemeente zodat er gefaciliteerd kan worden van het zoeken naar locaties tot aan het verlenen van vergunning en de contractvorming
- behoefte aan een platform en duidelijke interactie met de overheid en het speelveld binnen de markt. Naast het eigen initiatief daartoe is betrokkenheid van de gemeente gewenst.
- er kan nog meer gedaan worden om de sector als uithangbord voor de stad te gebruiken
- kansen om broedplaatshuisvesting en wonen te combineren

Advies: blijf regulier in contact met het veld en formuleer antwoorden op de stellingen/vragen

9.4. Instrumentarium

De instrumenten ter ondersteuning van de huisvesting in de creatieve sector zijn onder andere:

1) Inhoudelijk
   a) Beleidsdoelstellingen economie en cultuur: groei, beschikbaarheid en prijsdifferentiatie
   b) Middelen voor de sector: aantal en omvang broedplaatsen waarbij ondersteuning in organisatorisch opzicht nodig is en een mogelijk aandeel in de onrendabele top
   c) Overig (integraal) beleid: sturen op koppelkansen met economie, sociaal domein, wonen-werken, onderwijs-werk etc.
2) Ruimtelijk
   a) Ruimtelijk beleid: afwegingskader in omgevingsvisies en bestemmingsplannen voor maatschappelijke doeleinden met ontwikkelruimte voor de creatieve sector zowel voor bestaande-, nieuwe- als transformatiegebieden, dit programma kan als een PLUS geformuleerd worden en hoeft niet ten koste te gaan van ander programma
   b) Gebiedsontwikkeling: maatschappelijke meerwaarde creëren door tijdelijke en permanente initiatieven met een afweging op basis van MKBA[7]

[7] MKBA: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse

3) Operationeel
    a) Grondeigendom: uitgangspunten formuleren voor prijsdifferentiatie waaronder prijsbeleid voor broedplaatsen
    b) Vastgoedeigendom: rekening houden met een deel programma voor maatschappelijke doeleinden waaronder de broedplaatsfunctie en motiveren met MKBA;
    c) Zelfrealisatie/ontwikkelingsovereenkomsten: rekening houden met een deelprogramma voor broedplaatsen als plus (bijv. toevoegen extra programma);
    d) Aanbesteding/ prijsvraag/ selectie: selectiecriteria formuleren met aandacht voor broedplaatsfuncties
    e) Financiering: waarborg en financieringsmogelijkheden (statersfonds en revolving fund)
    f) Organisatie: de eigen dienstverlening wat betreft het contact met de sector, het monitoren van vraag en aanbod en de begeleiding van initiatiefnemer (makeltafel)

Organisatie, middelen en financieringsmogelijkheden kunnen gelijk op korte termijn tot resultaten leiden. Bijvoorbeeld ingrepen in het ruimtelijk beleid of aanpassingen in de waarderingsgrondslagen voor grond en gebouwen kunnen voor bestaande situaties pas over langere termijn effect hebben.

Advies: Kies welk 'Groninger Gereedschap' past bij de langere- en korte termijn voor Groningen zodat de overheid een betrouwbare en duidelijke speler wordt en er minder willekeur ontstaat

9.5. Scenario's voor de rol van de Gemeente

Voor de rol die de Gemeente kan aannemen hebben we drie scenario's voor de mate van overheidsingrijpen geformuleerd (zie ook schema):

A. Een passief beleid waarbij weinig ingegrepen wordt in het functioneren van de markt maar er wel voldoende monitoring en contact met het veld blijft. De overweging tot dit type beleid zien we bij gemeenten waar de druk op de ruimte laag is en de markt zelf de huisvestingsvraag oppakt.
B. Een actief beleid waarbij met beleidsdoelstellingen en middelen ingegrepen wordt in de markt met als doel de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de sector op termijn te kunnen garanderen. Hiervoor zijn extra middelen nodig, moet de organisatie verder worden opgetuigd en zijn er structurele veranderingen in de waarderingsgrondslagen en het ruimtelijk beleid. Dit beleid zien we in de grote steden waar de ruimte en de prijs door andere ontwikkelingen fors onder druk staat en de markt faalt.
C. Een faciliterend beleid waarbij de beleidsdoelstellingen laagdrempelig en flexibel geformuleerd zijn, de koppelkansen optimaal benut worden en er daar waar mogelijk (nieuwe situaties) het ruimtelijk beleid en de operationele kansen afgestemd worden op de vraag uit de markt. Er wordt voorzichtiger omgesprongen met het ingrijpen in de markt maar er wordt wel een sprong gemaakt naar een basisniveau in dienstverlening en het op peil houden van de voorraad.

Advies: Kies voor een duidelijke beleidslijn passend voor de Groninger situatie waardoor de gemeente een snel betrouwbare partner voor gebruikers, initiatiefnemers en investeerders wordt en waarmee snel ingespeeld kan worden op de behoeften uit de sector

10. Aanbevelingen en vooruitblik

1. Aanbod broedplaatsen in- en overzichtelijk maken voor marktpartijen en gebruikers (en ontsluiten via portal Founded in Groningen). Maar ook via Kunstspot en ateliersgroningen.nl. Permanent monitoren ontwikkeling broedplaatsen (vraag en aanbod in kaart brengen en houden) samen met de markt door: Vastgoed, Ruimtelijke Ontwikkeling/ Gebiedszaken
2. Creëer platform; ga regelmatig in gesprek met (community-managers van) broedplaatsen (recent opgepakt door Founded In Groningen). Hierin overleg over aanbod en afstemming (gezamenlijke) activiteiten. Extra middelen inzetten om de interactie overheid-veld blijvend te versterken en hieraan ook jaarlijkse evenementen koppelen (eventueel i.s.m. City of Talent) om meer te profileren en in de etalage te zetten.
3. Loketfunctie/gids/loods: in het verlengde van bovenstaande een ambtelijk team die de ontwikkelingen kent, overzicht heeft op het eigen vastgoed, een businesscase kan beoordelen, weet welke middelen/ voorzieningen er mogelijk zijn en weet welke procedures er (intern/extern)nodig zijn om tot realisatie te komen. Faciliteer als gemeente hierbij nieuwe (markt) initiatieven voor broedplaatsen pro-actief. Stroomlijn het interne proces voor nieuwe initiatieven en de ontwikkeling van broedplaatsen (verbeter interne afstemming, (snellere) besluitvorming binnen gemeente bij nieuwe initiatieven). Ben uitnodigend, sta open voor nieuwe concepten, aanpakken, community's (Makeltafel).
4. Breng meer transparantie in het uitgiftebeleid van eigen vastgoed en grond zowel (tijdelijke) verhuur als verkoop. Optimaliseer de waarderingsmethodiek en verken de kansen en zorg dat 'de markt' bereikt wordt (Makeltafel). Stel als gemeente eigen leegstaand vastgoed voor langere periode (tenminste 5-10 jaar) beschikbaar als broedplaats tegen een aantrekkelijk tarief; bij voorkeur met (verplichting van) gemixte functies (kunsten- startups- scale-ups). Stimuleer ook marktpartijen om dit te doen met hun leegstaande vastgoed (bv Zwarte Doos).
5. Waarborg permanente aanwezigheid van 'rafelranden' in de stad; geef bepaalde gebieden, delen van de stad voor langere termijn (tijdelijk) vrij voor ontwikkeling als broedplaats zoals op de Suikerunie (bv Binnenstad/ kop UMCG, Eemskanaalzone, Ulgersmaweg, Scandinavische havens en Industriebuurt). Vergroot bewustzijn functie broedplaatsen bij gebiedsteams en laat gebiedsteams kansen per gebied identificeren. Plan in welk gebied en met welke instrumenten (ook inzet startersfonds en revolving fund).
6. Toentje, WERC etc. een plek geven in de Oosterpark als wijkbroedplaats met sociaal maatschappelijke voorzieningen. Verken de waarderingsgrondslagen en eventuele onrendabele toppen en maak een plan met middelen.
7. Backbone 050 verdwijnt op termijn maar heeft ook een wijkfunctie. Inzetten op verlenging of afslanken en permanent maken (evt. deel programma naar de Suikerunie).
8. Ateliers binnenstad (voor een deel) behouden en de voorraad op peil houden door aanvulling/ vernieuwing: afspraken maken met de corporaties, onrendabele top.
9. Haal (op termijn) 'de Biotoop' weer naar de stad qua omvang en opzet of zorg voor continuïteit.

Bijlagen

Bijlage: Overzicht broedplaatsen

panden	type	plaats	Adres	organisaties	website	omschrijving
Broedplaatsen						
Backbone 050	broedplaats	Groningen	Travertijnstraat 12, 9743 SZ, Groningen	Backbone 050/ Carex	http://www.backbone050.eu/	Noordelingen, Colloseum, workhsopruimtes en studio's ateliers en woonruimte
Biotoop - bedrijven	broedplaats	Haren	Kerklaan 30, 9751 NN, Haren	Carex	http://www.biotoop.org/	350 woon/werk ruimtes met veel zzp'ers uit de creatieve industrie, Muziek studio's, ateliers
Big Building	broedplaats	Groningen	Achterweg 1, 9725 BM, Groningen	The Big Building	https://thebigbuilding.com/	Creatief en zakelijk
Launchcafé	broedplaats	Groningen	Herestraat 106, 9711 LM, Groningen	Launchcafé	https://www.launchcafe.nl/	Creatief en zakelijk
De Pijp	broedplaats	Groningen	Boterdiep 69-1, 9712 LK, Groningen	De Pijp	http://www.depijp-groningen.nl/	Creatieve ondernemers aan het Boterdiep. Rebecca Brandt? hallo@depijp-groningen.nl,
Het Paleis	broedplaats	Groningen	Boterdiep 111, 9712 LM, Groningen	Het Paleis	https://www.hetpaleisgroningen.nl/	Verzamelbedrijven pand van creatieve industrie, kunstenaars, uitgevers, animatoren + evenementen locatie a 200 mensen
WerC (Paradijsvogelstraat 10)	broedplaats	Groningen	Paradijsvogelstraat 10, 9713 BV, Groningen	Toentje	http://www.toentje.nl/	Divers, creatief en ambachtelijk
Travertijnstraat 6	broedplaats	Groningen	Travertijnstraat 6, 9743 SZ, Groningen	Travertijn	https://travertijn.nl/	Zalen en lessen. , Niels Peper , niels@moustachemeubelen.nl?
Game Bakery	broedplaats	Groningen	Europaweg 8, 9723 AS, Groningen	Game Bakery	https://gamebakery.nl/	Gaming devellopers etc. info@gamebakery.nl
House of Design	broedplaats	Groningen	Noorderbinnensingel 14, 9712 XB, Groningen	House of Design	https://www.houseofdesign.nl/	Design
Suikerunie	broedplaats	Groningen	Energieweg 10, 9743 AN, Groningen	Ploeg id3	http://www.ploegid3.nl/	Divers creatief, gebiedsontwikkeling
De Campagne	broedplaats	Groningen	Energieweg 10, 9743 AN, Groningen	De Campagne		Creatief ambachtelijk en ontwerpend
ORKZ	broedplaats	Groningen	Emmastraat 15, 9722 EW, Groningen	ORKZ	http://www.orkz.net/	35 jaar kraakpand met grote underground community, veel kunstenaars, muzikanten, academie minerva studenten, info@orkz.net
De Gym	broedplaats	Groningen	Oosterstraat 13a, 9711 NN, Groningen	De Gym	http://www.gymgymgym.nl/	Illustratoren, muzikanten, organisatoren, lezingen samenkomst van verschillende activiteiten in een club/expositie setting
EM2	broedplaats	Groningen	Energieweg 8, 9743 AN, Groningen	EM2		bijeenkomsten/ festival
Open Lab Ebbinge	broedplaats	Groningen	Kolendrift 7, Groningen	OLE	www.openlabebbinge.nl	Pop-up stad

panden	type	plaats	Adres	organisaties	website	omschrijving
Incubators						
Indietopia (gaming)	incubator	Groningen	Lübeckweg 2, 9723 HE, Groningen	Indietopia	http://indietopia.org/	Incubator Game industrie Groningen
Innolab Chemie (chemisch)	incubator	Groningen	De Mudden 14, 9747 AW, Groningen	Innolab	http://www.innolabchemie.nl/	Chemie. Evt Marnix Pool 06-22926660 m.g.pool@rug.nl
R&D Hotel Groningen (health)	incubator	Groningen	L.J. Zielstraweg 2, 9713 GX, Groningen	Healthy Aging Campus	https://www.cityoftalent.nl/nl	
Cube050 (algemeen studenten & alumni)	incubator	Groningen	Kadijk 1, 9747 AT, Groningen	Hanzehogeschool, UMCG, RUG, City of Talent,		
Health Hub Roden (health)	incubator	Roden	Oosteinde 8, 9301 LJ, Roden	Hanzehogeschool, Noorderpoortcollege		
Maakplek	incubator	Groningen	Achterweg 1, 9725 BM, Groningen	Maakplek	http://www.maakplek.nl	De aangewezen persoon en organisatie om Code, Innovatie & Maken te stimuleren in NNL
Meditech Center UMCG	incubator	Groningen	L.J. Zielstraweg 1, 9713GX, Groningen	Meditech Center		
Startup City	incubator	Groningen	Kadijk 2, 9747 AT, Groningen	Hanzehogeschool		
Atelierpanden						
Het Paleis	atelierpand	Groningen	Boterdiep 111, 9712 LM, Groningen	Het Paleis	https://www.hetpaleisgroningen.nl/	Verzamelbedrijven pand van creatieve industrie, kunstenaars, uitgevers, animatoren + evenementen locatie a 200 mensen
Papiermolen	atelierpand	Groningen	Papiermolenlaan 3-1, 9721 GR, Groningen	Havik		
Oude Boteringestraat 63	atelierpand	Groningen	Oude Boteringestraat 63, 9712 GE, Groningen	Havik		
Hofstraat 21	atelierpand	Groningen	Hofstraat 21, 9712 JA, Groningen	Havik		
Pelsterstraat 37	atelierpand	Groningen	Pelsterstraat 37, 9711 KH, Groningen	Havik		
Haddingestraat 26	atelierpand	Groningen	Haddingestraat 26, 9711 KE, Groningen	Havik		
A-Kerkhof 10/14	atelierpand	Groningen	Akerkhof 1014, 9711 JB, Groningen	Havik		
Driehovenstraat 26/28/36/38	atelierpand	Groningen	Driehovenstraat 26, 9725 BL, Groningen	Havik		
Kostersgang 6	atelierpand	Groningen	Kostersgang 6, 9711 CX, Groningen	Havik		
Biotoop Haren - Ateliers	atelierpand	Haren	Kerklaan 30, 9751 NN, Haren	Carex (Lenze?)	http://www.biotoop.org/	350 woon/werk ruimtes met veel zzp'ers uit de creatieve industrie, Muziek studio's, ateliers
Nieuwe Kijk in 't Jatstraat 3	atelierpand	Groningen	Nieuwe Kijk in Het Jatstraat 3, 9712 SB, Groningen	Carex/ Havik		
Oosterhamrikkade 2Y	atelierpand	Groningen	Oosterhamrikkade 2Y, 9714 BA, Groningen	Y2		
MOBi.tmp (NP3)	atelierpand	Groningen	Energieweg 10c, 9743 AN, Groningen	NP3		Toegepaste kunst - werkte eerder succesvol samen met DUO aan circulaire economie project
WEP	atelierpand	Groningen	Van Leeuwenhoekstraat 44, 9727 JJ, Groningen	WEP		

panden	type	plaats	Adres	organisaties	website	omschrijving
Bedrijfsverzamelgebouwen+						
De Puddingfabriek	bedrijfsverzamel+	Groningen	Viaductstraat 3a, Groningen	Kantoor Groningen		
Kranepoort	bedrijfsverzamel+	Groningen	Kraneweg 13, 9718 JC, Groningen	Kantoor Groningen		
Code 06	bedrijfsverzamel+	Groningen	Kieler Bocht 15B, 9723 JA, Groningen	Code 06		
Pand 63, drie&zestig (boterdiep)	bedrijfsverzamel+	Groningen	Boterdiep 63, 9712 LK, Groningen	Pand 63		Architecten, Stedenbouw, technische tekenaars, ict en vormgevers in een open ruimte samen aan het werk. h.j.scholten@aasgroningen.nl
Mediacentrale	bedrijfsverzamel+	Groningen	Helperpark 270, 9723 ZA, Groningen	Waarborg		Bedrijvenverzamelpand met ICT, Media, Omroep, Reclame/Marketing
The Rock	bedrijfsverzamel+	Groningen	Atoomweg 6B, 9743 AK, Groningen	Brivec		Bedrijvenverzamelpand met ICT, Nieuwe Media, Gameing, Accountantcy, Maatschappelijk ondernemen
De Ommelanden, Melkfabriek	bedrijfsverzamel+	Groningen	Friesestraatweg 213d, 8070 AA, Groningen	Brivec		Bedrijvenverzamelpand met ICT, Nieuwe Media, Gameing, Accountantcy, Maatschappelijk ondernemen
Neutronium	bedrijfsverzamel+	Groningen	Neutronstraat 7, 9743 AM, Groningen	Neutronium		Bedrijvenverzamel pand met Componisten, Artiesten management, Nieuwe media, Kunstenaars, Vormgevers, Verhuur AV
BURO werkplekken	bedrijfsverzamel+	Groningen	Oosterweg 62, 9724CK, Groningen	BURO werkplekken		
Walburghuys	bedrijfsverzamel+	Groningen	Martinikerkhof 29, Groningen	Walburghuys		
Kwadraat	bedrijfsverzamel+	Groningen	Lübeckweg 2, 9723 HE, Groningen	Vastgoed Groningen		
Totaal						

Bijlage: Bezoek Amsterdam

Verslag gesprek Bureau Broedplaatsen Gemeente Amsterdam 2018 03 23

Jaap Schoufour, sr. projectmanager Bureau Broedplaatsen, Stadsontwikkeling, Gemeente Amsterdam.

Maria Blom, Hiltje van der Wal, Ferdi Hendriks, gemeente Groningen

Jan Derk Diekema, Carex Groningen

Achtergrond

Basis van broedplaatsenbeleid gemeente Amsterdam ligt bij de kraakbeweging in de jaren ’80 en de institutionalisering in de jaren ’90 (vgl RKZ in Groningen). Vanuit het besef van het belang van een creatieve sector voor de stad, *‘geen cultuur zonder subcultuur’,* ontstond in de jaren ’90 een doelgroepenbeleid Creatieve Sector. In ’08 groeide het inzicht in het maatschappelijk en economisch belang van de creatieve sector voor de stad.

Vanuit besef:

- Er is een grote variëteit aan broedplaatsen; biedt meerwaarde aan stad.
- Er is een grote variëteit aan creatieven; doelgroep is pluriform en divers. Broedplaatsen zijn maatschappelijk hybride centra; van kunstenaar tot ondernemers.
- Broedplaatsen zijn van belang voor de stad, ook economisch; voedingsbodem voor innovatie en innovatieven.
- Broedplaatsen blijven zich ontwikkelen; platform voor telkens weer nieuwe creatieven.
- Broedplaatsen spelen in toenemende mate een rol in gebiedsontwikkeling. Connectie met wijken, sociaal, innovatief, steeds meer van betekenis voor ruimtelijke ontwikkeling.

Broedplaatsen zijn nu relevant voor creëren van het ‘Nieuwe Amsterdam’ in de context van de enorme druk op vastgoed (wonen, werken). Broedplaatsen verschuiven naar de randen van de stad.

Gemeente onderkent het belang van het van onderop stimuleren van creatieve sector (‘het voeden van een humuslaag’). Visie op, eisen aan broedplaatsen:

1. Plek voor Kunstenaars, cultureel ondernemers. (40-60% CAWA vereist).
   Verbinden aan onderwijs-instellingen, en kunsten- en culturele instellingen.
2. Sociale aspect, sociale cohesie in wijken, versterking wijken, innovatie zorgconcepten en alternatieve manieren voor wonen.
3. Economische aspect, bron voor creatief ondernemerschap (eis doorstroming).
4. Ruimtelijke aspect, meer Amsterdam maken.

Toegankelijkheid voor jongeren open houden.

Ruimte voor alternatieve vormen van wonen bieden.

Rol, strategie gemeente Amsterdam:

1. Ruimte geven aan jonge creatieven.
   Zowel in beleid als fysiek; gemeente investeert in permanent vastgoed; stelt deze ter beschikking aan initiatieven van creatieven; veelal in erfpacht.
   Doelgroep 20-40 jr; doorstroom is eis.
2. Organisatie/governance
   Gemeente faciliteert in governance, opbouwen organisatie, statuten ed.. Veelal in de vorm van een stichting die het vastgoed beheert, maar ook ontmoeting en doorstroming faciliteert; betekenis geeft aan stad. Gemeente hanteert strenge/duidelijke richtlijnen voor beheer en organisatie (monitoring, jaarlijkse rapportage aan gemeente).
3. Financieel
   Subsidie beschikbaar voor stichtingen, om exploitatie-tekort in (meerjaren)begroting op te vangen; evt. in cofinanciering met (Triodos)bank (evt met borgstelling gemeente). Subsidie kan terugbetaald worden, maar daar rekent men eigenlijk niet op.

Gemeente investeert 2,5 mln/jr, al bijna 20 jr; dus totaal ca. 50 mln; wens is komende jaren 3,5 mln/jr. Hiervan 20% (10 mln in eigen organisatie/proceskosten; ca. 80% (40 mln) in (aankoop) vastgoed.

Amsterdam kent diverse 'soorten' broedplaatsen:

1. Panden in beheer gemeente; valt onder broedplaatsen beleid, ca. 50 panden.
   Toewijzing en toezicht bureau broedplaatsen; sterke inzet bij op/inrichting mn governance, jaarlijkse monitoring/rapportage aan gemeente; verantwoording op programma, governance, financiën; moeten voldoen aan bepaalde criteria (oa 40-60% CAWA, doorstroming).
   Soms initiatief groep creatieven. Soms eigen pand beschikbaar gesteld, bv via prijsvraag uitgezet aan (groepen van) creatieven. Slagingspercentage > 90%.
2. Alle CAWA ateliers max 300 per maand, incl. alles, behalve WEVI water, verwarming elektriciteit internet
3. Gemeente 360 corporatie ateliers + 404 ateliers in beheer bij Kunst en Cultuur; ijzeren voorraad ateliers. Naast de broedplaatsen daarvoor geldt de CAWA toets. Vooral zo houden, je moet vrij werk maken en exposeren
4. 360 'ateliers tbv kunsten'; groei naar 780 ateliers; in beheer bij Kunst en Cultuur; soort ijzeren voorraad, bv in oude schoolgebouwen. Atelierruimte is nodig voor vrij werk en exposeren.
   Toelating CAWA-criteria; nieuwe eis nieuwkomers max. 10 jr (2x 5 jr), om doorstroom af te dwingen.
5. Marktpartijen; 'commerciële broedplaatsen'. *Veel? Impact?*

Visie op rol overheid

- Partijen bij elkaar brengen, visie delen wat is belangrijk voor Groningen: welzijn, geluk, creativiteit de ruimte geven, in wijken creatieven een soort warmte geven, met elkaar inventariseren, dat doet niemand anders. Dat is een rol voor de gemeente, discussie entameren en organiseren waar een visie

uit komt, partijen aan elkaar verbinden partijen aan elkaar verbinden, vieren me elkaar, activiteiten met elkaar , platform bieden/ organiseren, dat dat eventueel op termijn overneemt.
- Blijf plek geven aan creatieve gemeenschappen, jong talent van kunstacademies, die hun bijdragen kunnen leveren. Verloop vanaf 40 jaar ongeveer, dan ontstaat vanzelf ruimte voor nieuwe generatie.

Good to know:

- Broedplaatsbeleid Amsterdam zoekt aansluiting met verwante beleidsterreinen,
- Amsterdam stimuleert, faciliteert en investeert (ook) in broedplaatsen in andere gemeenten (bv Zaanstad).
- Gemeente ontwikkelt en geeft een Masterclass Governance Broedplaatsen.
- Er is 28/3 een broedplaatsenoverleg met Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht. Groningen is uitgenodigd aan te sluiten.

Bijlage: Bezoek Eindhoven

Verslag gesprek beleid broedplaatsen en ateliers gemeente Eindhoven

2018 03 29

Lawra Körfker, Trudy van Gurp (gemeente Eindhoven), David Inden (Estheticon), Hiltje van der Wal, Guus Receveur, Maria Blom, gemeente Groningen)

Gemeente Eindhoven: probleemstelling

Gemeente Eindhoven zoekt een oplossing voor het gebrek aan ruimte voor creatieven in een aantrekkende vastgoedmarkt, om braindrain te voorkomen. Het huidige beleid van de gemeente Eindhoven is om vastgoed zoveel mogelijk af te stoten, tegen marktwaarde. De opbrengst van onderwijsgebouwen komt weer ten goede aan huisvesting onderwijs. De wethouders vastgoed en cultuur hebben het voorstel om gemeentelijk vastgoed daarnaast ook in te zetten voor het onderste segment in de markt voor creatieven in eerste instantie aangehouden. Er hangt een prijskaartje aan het onttrekken van gemeentelijk vastgoed aan de te verkopen voorraad. De wethouders besloten eerst in gesprek te gaan met de vastgoedmarkt.

In eerste instantie betrokken

1. Gemeentelijk Vastgoed, vraagt huur voor tijdelijke beschikbaarheid voor creatieven, afhankelijk van de duur.
2. De Stichting Ruimte, die een aantal atelierpanden beheert/in bezit heeft?, heeft te weinig vastgoed om uit de huuropbrengst de kosten van beheer te betalen en heeft daarmee te weinig financiële basis voor een sluitende business case. Geen doorstroombeleid.
3. Dutch Design Foundation, Stichting Cultuur (voert cultuurbeleid gemeente Eindhoven uit), Stichting Eindhoven365 (citymarketing). Deze externe partijen hebben zoveel kennis van design dat de gemeente daarop leunt. Binnen de gemeente is er geen specifieke kennis op dat gebied.

Gesprek vastgoedmarkt voor broedplaatsen

Opbrengst van het gesprek met de vastgoedmarkt is dat broedplaatsen en ateliergebouwen als gevolg van de crisis als (tijdelijk) nieuw verdienmodel worden gezien en nu ook door de markt worden gerealiseerd:

1. Gebouw De Hurk (oud Philipspand dat eigenaar Heymans vanwege de crisis niet als kantoorbestemming kon verhuren) werd broedplaats PLAN B, genoemd naar PLAN B van Heymans om De Hurk als dan maar als broedplaats te verhuren).
2. Microlab STRIJP S (eigenaar Volker Wessels. Strijp S is/wordt ontwikkeld samen met gemeente Eindhoven als regisseur en woningbouwcorporaties het Woongebouw en Trudo). Microlab Strijp S biedt werkplaatsen en ateliers te huur, werkruimte variërend van 12m2 – 1.000 m2; je kunt er werkruimte bij huren per maand.

3. Sectie C, standaard bedrijventerrein (onlangs aangekocht door familie Roos, met als filosofie: creativiteit mogelijk maken is een verdienmodel). Kunstenaar Nacho Carbonell[8] is in Eindhoven gebleven en heeft na omzwervingen zijn intrek op Sectie C genomen. Dat werkt als magneet voor andere creatieven.

Bovengenoemde broedplaatsen hebben gemengde functies, van advocatenkantoor tot creatieve bedrijven/ateliers en woningen.

Conclusie gesprek vastgoedmarkt

Gemeente Eindhoven moet vastgoedeigenaren niet in de weg zitten, maar faciliteren.

Scenario's

Er zijn vier scenario's geschetst voor de gemeentelijke rol:

scenario	aanpak	voor	tegen
1	Maatwerk voor individuele gebruiker	Onderkant markt	inkomenspolitiek
2	Geen structureel/tijdelijk vastgoed beschikbaar stellen. Vastgoedpanden op de lijst naar leegstandsbeheerder	Markt doet zijn werk. Korte termijn: inkomsten	Lange termijn: geen broedfunctie; huidige leegstandsbeheerder zorgt niet voor broedfunctie
3	Deel gemeentelijk vastgoed voor culturele sector, max 10 jaar. Starters max. huurperiode	Onderkant markt, doorstroom creatieve sector kan zich ontwikkelen permanente branding gebied	Kost geld
4	Tijdelijk inzetten gemeentelijk vastgoed. Welke instrumenten? Stichting/ toewijzingscomité?	Onderkant markt, doorstroom,	Geen (toevoeging) permanente locatie broedplaatsen

Eindhoven gaat voor scenario 3 en 4. Gemeente Eindhoven consolideert het huidige beleid in nieuwe notitie. Daarbij wordt de onderkant bediend, voor 1 a 2 jaar. Er moet doorstroom worden georganiseerd in panden die ateliers huisvesten. Starters moeten doorstromen naar de markt die ruim voorhanden is. Gemeente heeft nu een tender uitgeschreven voor tijdelijk vastgoedbeheer. Daarin staat: niet alleen oppassen, maar ook zorgen dat daar creatieve activiteiten plaatsvinden.

[8] Groninger Museum heeft werk van hem aangekocht.

Discussie

Ambitie: creatieve sector is substantieel onderdeel van de economie. Denk niet alleen aan kunstenaars maar ook aan zzp-ers. De sector groeit en de markt ontwikkelt zich autonoom. Formuleer als stad de ambitie om idee en werk van de zolderkamer naar de etalage van de stad te brengen. In Eindhoven is DDW al een enorme etalage.

Ideaalplaatje: investeer in de onderkant, zorg voor doorstroom en breng daarmee vliegwiel op gang. Rol van de gemeente is ruimte bieden/vrijmaken voor de onderkant.

*Kanttekening Onderkant: w*at is de onderkant van de markt: verkapte uitkeringen en bezigheidstherapie, of mensen die zich op de kaart willen zetten, selecteer wie je toelaat aan de onderkant of verhoog de prijs. NB: Bbz wordt in Eindhoven veel gebruikt door designers.

De huidige organisatie die gemeentelijk vastgoed voor broedplaatsen/ateliers beheert is Stichting Ruimte. Deze organisatie (12.000 m2 vastgoed), heeft geen transparante toewijzingsfunctie en geen doorstroomfunctie. Wat doe je als gemeente als je 12.000m2 permanent in de markt houdt voor de onderkant, moet je differentiatie ook aan de markt overlaten? Opleidingen en gemeente moeten met elkaar om tafel over de post-academietijd, de onderkant.

Vastgoed als kader is te eendimensionaal en leidt niet tot een optimale situatie. Vgl. de woningmarkt: we differentiëren in de woningbouw naar sociale en vrije sector. Dat zou ook voor economische activiteit kunnen gelden. Integrale benadering vastgoed is wenselijk. Dat begint bij het inschatten van de toekomstige waarde. Praktijk is dat de toekomstige waarde wordt ingeboekt, gebaseerd op de hoogste bieder. Als er integraal wordt gekeken naar vastgoed, dan moet naast de economische ook de maatschappelijke waarde van vastgoed worden meegewogen (sociale ontwikkeling, culturele waarde, place making). Daar hangt een prijskaartje aan.

Gebiedsontwikkeling: x % voor maatschappelijk/creatief vastgoed vastleggen in bestemmingsplan. Atelierbeleid kan programmatische invulling zijn. Intern moet er een strategische programmeertafel zijn, waar ontwikkelaars aan tafel zitten waar discussie wordt gevoerd. Bestemmingsplaninstrument: je kunt er ruimte bijmaken als je wilt. Geldt voor gebieden in herontwikkeling. Programma niet ter vervanging van een ander programma, maar je krijgt het erbij.

DAEB discussie: onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties niet-DAEB taken uitvoeren (buurt-en wijkgebonden functies). Niet-DAEB: valt niet onder garantiefonds. Mogen we als gemeente een andere garantstelling bieden? Geef corporatie daarnaast meer woningen, dan maakt het de mogelijkheden groter en je hebt er een instrument bij om een gebied interessanter te maken.

Inventariseer corporatiebezit atelierpanden; in Groningen. Waar staan die, wat willen we met die stukken stad en wat wil je daar, dan ga je gezamenlijk naar een andere locaties zoeken.