

SKAR – Raadscommissie ZWCS / 9 april 2025



Waar staan we voor: missie

Als SKAR geloven we dat kunstenaars, makers en culturele organisaties significant bijdragen aan een goed cultureel, economisch en ruimtelijk klimaat van Rotterdam en de Rotterdammers.

We willen hen helpen succesvol te zijn en doen dit door duurzaam betaalbare werkruimte te bieden, ontmoetingsplekken te creëren en verbindingen te leggen. En door met vastgoedeigenaren samen te werken. Samen willen we waardevol zijn voor de buurt, de stad en het culturele klimaat – nu en voor volgende generaties.



Waar staan we voor

- Goed voor de kunstenaar, goed voor de stad
- Via vastgoed
- Primair individuele en gedeelde werkplekken, maar ook: presentatieruimten
- Basis: wie niet op de commerciële markt terecht kan
- Ook over 20, 30 en zelfs 40 jaar
- We zijn intermediair



Voor wie?

- Kunstenaar-maker (autonoom)
 - Uitgangspunt artistieke houding, professionele werkwijze
 - Opleiding helpt, geen criterium
- Maker (toegepast en autonoom)
 - Professionele werkwijze
 - commerciële marktprijs niet haalbaar
- Kleine culturele organisatie
 - commerciële marktprijs niet haalbaar
 - Past in pand



Hoe?

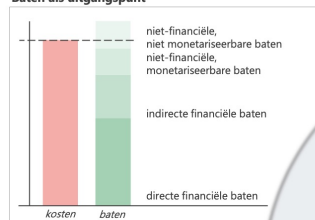
- Perspectief!
- Lange duur: investeren in de plek, stabiliteit
- Skarnorm als basis voor betaalbaarheid
 - o Uniek
 - o Basisprijs is helder
 - o Startpunt is ongesubsidieerde kunstenaar-maker
- Niet-commercieel



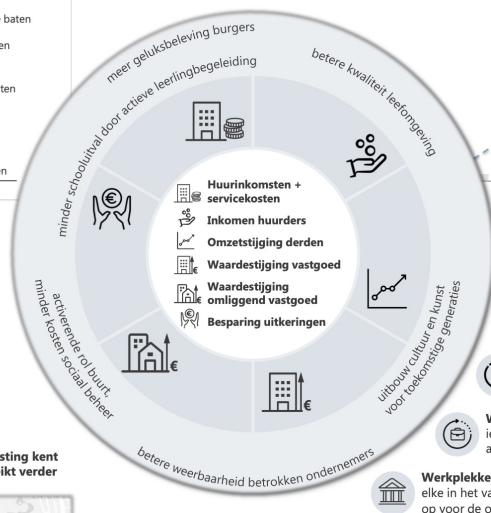
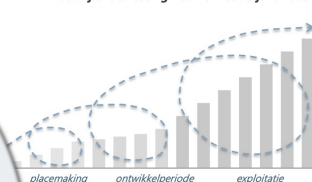
Het levert wat op

Onderzoek Rebel groep: iedere euro wordt 24 keer opnieuw uitgegeven

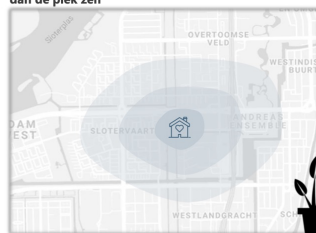
Baten als uitgangspunt



Ontwikkeling in fasen: de waarde van creatieve bedrijfshuisvesting neemt met de jaren toe



De realisatie van creatieve bedrijfshuisvesting kent een sterke olieplekwerking: de waarde reikt verder dan de plek zelf



Bij niks doen en transformatie tot wonen is waarde-creatie beperkt

	Huurinkomst. + servicekost.	Inkomen huurders	Omzetting derden	Waardetijging vastgoed	Waardetijging oml. vg	Besparing uitkeringen
if not	-/-	-/-	-/-	+/-	-/-	-/-
wonen	-/-	-/-	+/-	+/+	+/-	-/-

creatieve
bedrijfshuisvesting
is ongevoelig voor
economische
schommelingen

Multiplier: elke in het vastgoed geïnvesteerde euro genereert 24 euro aan extra bestedingen en waarde-creatie

Werkplekken genereren extra werkgelegenheid: iedere gerealiseerde werkplek genereert ca. 0,6 additionele arbeidsplaatsen

Werkplekken genereren extra inkomsten voor de overheid: elke in het vastgoed geïnvesteerde euro levert het 11-voudige op voor de overheid



Kloosters en Clusters

- Hoe werk je bij voorkeur
- Kloosters
 - o Focus op atelier
- Clusters
 - o Focus op gezamenlijke ruimten
 - o Samen investeren
 - o Keten
- Behoefte: 60% klooster, 40% cluster



Wat gaan we doen?

- Meer plekkenrealiseren
 - van 65.000m² BVO naar 99.000 m² BVO (plus 34.000)
- Minder energie verbruiken
- Meer samenwerken, klussen voor huur
- meer vormen van zelfbeheer ondersteunen

Maar: stevige vraagstukken



Betaalbaarheid onder druk

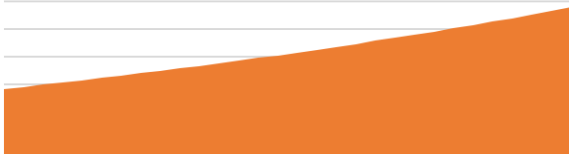
van huur naar huurlast

Ontwikkeling huurprijs volgt inflatie.

Gelijk op met inkomensontwikkeling kunstenaars.

SKAR doelstelling ateliers betaalbaar houden.

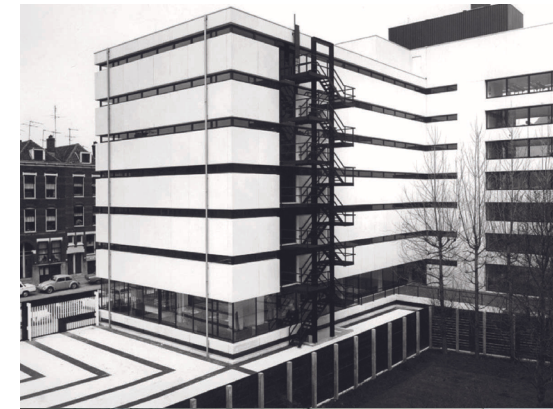
Huren betaalbaar niveau door basaal onderhoudsniveau.



Energielasten – (m.n gas) stijgen 3 maal zo snel als de inflatie.

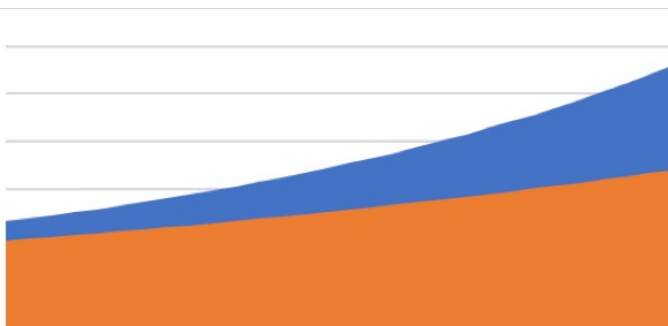
- 1: Sinds 2016 is de inflatie opgeteld 30%.
- 2: De energielasten stegen met 100%
- 3: het verbruik is stabiel

Dus: betaalbaarheid huurlasten als totaal steeds meer onder druk

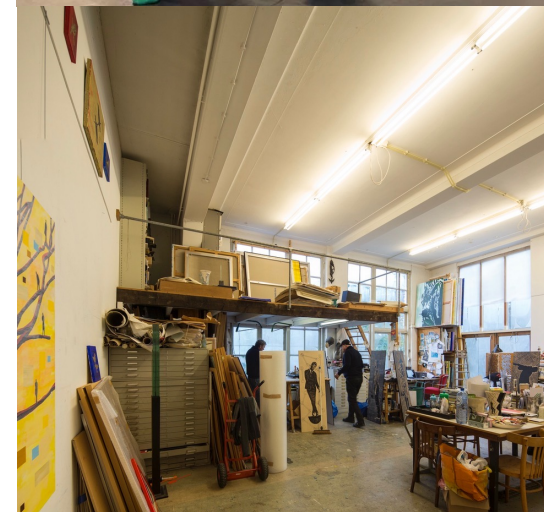
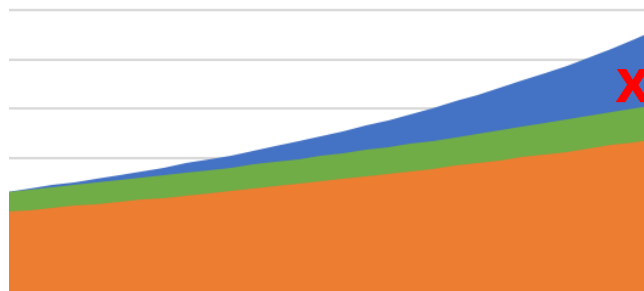


Hoe kunnen we deze kosten stabiliseren?

Ontwikkeling warmtekosten
bovenop de huur gaat sneller stijgen
dan inkomensontwikkeling
kunstenaars.



Ideale situatie: warmtekosten (zie groen)
volgt alleen de inflatie, net als de huur.



Eigen aanpak met Superuse Architecten

- Verduurzaming op basis van wat huurders nodig hebben (gebruiker centraal)
- Installaties afgestemd op 'normale' omstandigheden
- Meer in schil dan in installatie
- Laag-technologische oplossingen
- Geen labelsprong, maar afscheid van gas

Meer specifiek:

- Basistemperatuur (10-15 graden C)
- Per atelier zelf bijverwarmen

In de uitvoering:

Veel nadruk op hergebruik en circulariteit

Eigen klusteams (klussen voor de huur)

Winkel blijft open tijdens verbouwing: atelier voor atelier

Kosten: zelfde niveau als in 2021 (ofwel: inflatie is bezuinigd)



Nieuwe SKARnorm?

- Hoe te betalen?
 - o Kan niet uit huur
 - o Wel als energierekening wordt ingezet: niet meer betalen aan Eneco, maar gebruiken als afbetaling
 - o Verduurzamingsbijdrage

Wat krijg je:

- Huurlasten onder controle
- Basiswarmte om gebouw in stand te houden
- Individueel bijverwarmen en afrekenen
- Huur plus verduurzamingsbijdrage: SKARnorm 2.0
 - o Voor eigen panden SKAR
 - o Voor panden gemeente (IHP)



Vraagstukken

- Kosten voor verduurzaming nog steeds hoog: rente
 - o Financiering met lage rente zou ideaal zijn
 - o Nu kan het niet zonder hogere lasten voor eerste vier jaar
- Prijsschokken dempen
 - o Inflatie meerjarig opvangen (gemiddelde van 3 jaar; met fonds?)
 - o Minder afhankelijk van energiemarkt (door verduurzamen)
- Ondernemerschap broedplaatsen lastig (kleinschalige horeca)
 - o Praktische belemmering dan wel regelgeving wegnemen
- Placemaking -> placekeeping: waarde blijven toevoegen

