

# Uitvoeringsnota ateliers en broedplaatsen 2030



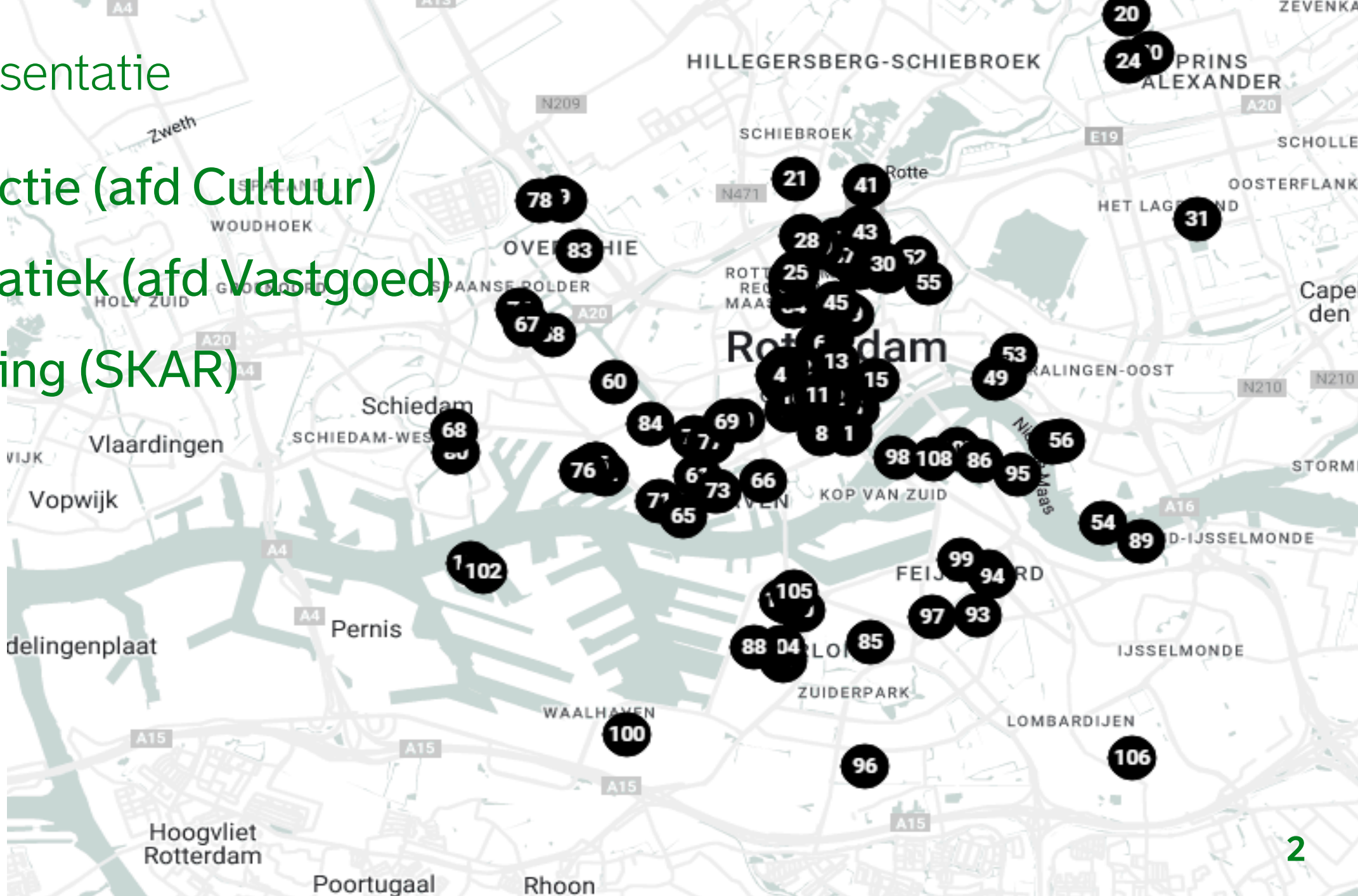
Technische sessie ZWCS 6 december 2023



Gemeente  
Rotterdam

# Opzet presentatie

1. Introductie (afd Cultuur)
2. Systematiek (afd Vastgoed)
3. Uitvoering (SKAR)



## Waarom ateliers en broedplaatsen

Cultuur is van waarde voor de stad, de bewoner en de (artistieke) discipline(s). Dat betekent dat er voldoende ruimte voor creatief talent moet zijn om ook tot cultuur en creativiteit te komen.

## Vorig beleid 2017-2021

Drie doelstellingen: ruimte voor creatief talent; betaalbaarheid en betekenis voor de stad.

Evaluatie 2021:

- Verdrievoudiging van gemeentelijke meters aan SKAR gerealiseerd;
- Spreiding van creatieve werkruimte over de stad toegenomen, meer ruimte voor experiment;
- Aantal plekken voor jonge makers uitgebreid.

## **Uitgangspunten deze periode 2023-2030**

Voortzetten van doelstellingen: ruimte voor creatief talent; betaalbaarheid en betekenis voor de stad.

- Uitbreiding van totaal 67.500 m<sup>2</sup> bvo naar **100.000 m<sup>2</sup> bvo** in 2030 door gemeente en SKAR.  
Gemeente zet zich in voor het leveren van circa 17.000 m<sup>2</sup> bvo .
- Differentiatie van huur; niet meer één tarief
- Bijdrage leveren aan de wijk / de stad
- Verduurzamen van de panden (IHP)

# Cultuur.

SKAR is een Dienst van Algemeen Economisch Belang en één van de Intermediaire Instellingen in het cultuurbeleid. SKAR krijgt subsidie voor het uitvoeren ervan. Met SKAR kunnen we op basis van die status afspraken maken en sturen en toetsen. Maar er zijn ook andere partijen die creatieve panden beheren, zoals Placebased&Co, Neck of the Woods en VPS (Schieblock) bijvoorbeeld. Daarnaast zijn er ateliers en broedplaatsen in bezit van creatieven zelf.

|                                | 2017 | 2021                | Toename van 2020 ten opzichte van 2017 |
|--------------------------------|------|---------------------|----------------------------------------|
| <b>Bekende locaties</b>        | 62   | 107 (11 anti-kraak) | 73% (55% exclusief anti-kraak)         |
| <b>Waarvan SKAR</b>            | 35   | 43                  | 23%                                    |
| <b>Waarvan andere locaties</b> | 27   | 64 (11 anti-kraak)  | 137%                                   |

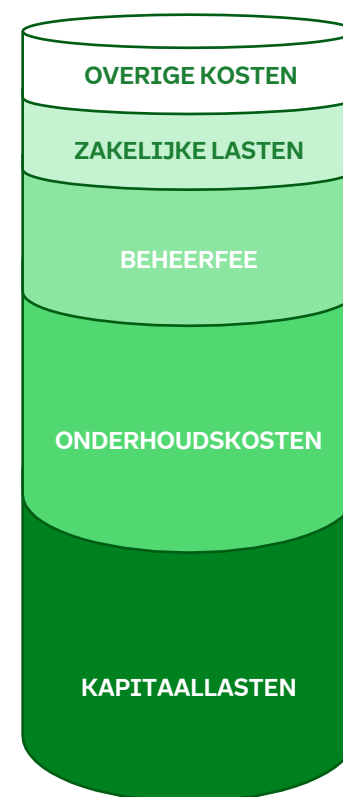
Tabel 5. Aantal ateliers- en broedplaatsen in Rotterdam.

# Vastgoed

## Kostendekkende verhuringen

- Afdeling vastgoed verhuurt maatschappelijk vastgoed kostendekkend.
- De panden welke worden verhuurt t.b.v. ateliers en broedplaatsen zijn vaak oude schoolgebouwen zonder of met een zeer lage boekwaarde.
- Omdat er sprake is van een lage of geen boekwaarde is een relatief lage kostendekkende huur mogelijk.

## Componenten kostendekkende huur



### ▪ Kapitaallasten

- Rente
- Aflossing

### ▪ Onderhoudskosten

### ▪ Beheerfee

### ▪ Zakelijke lasten

- Belastingen
- Heffingen
- Verzekeringen

### ▪ Overige kosten

- -
- -

## **Toekomstbestendigheid / verduurzaming portefeuille**

- Inzet is de objecten welke de gemeente verhuurd t.b.v. ateliers en broedplaatsen toekomstbestendig te maken. Dit om ook op lange termijn betaalbare ateliers en broedplaatsen te kunnen aanbieden.
- Businesscase voor komen tot een betaalbare en toekomstbestendige vastgoedportefeuille t.b.v. ateliers en broedplaatsen wordt volgend jaar afgerond.
- Momenteel wordt gestart met een pilot waarbij één object van de gemeente en één object in eigendom van SKAR toekomstbestendig worden gemaakt. De resultaten van deze pilot zullen worden verwerkt in de businesscase.
- Objecten in bezit van de gemeente worden opgenomen in het IHP Cultuur (Integraal HuisvestingsPlan Cultuur) voor renovatie en verduurzaming van de portefeuille (toekomstbestendig maken).

## Vraagontwikkeling

- Aanvragen gestegen van rond 50 in 2016 naar tussen 250 en 300 nu;
- Leeftijdsontwikkeling onder de 40 jaar gestegen van 33% in 2016 naar 69% nu;
- Verschuiving autonoom/klassiek kunstenaar naar combinatie met toegepaste kunsten;
- Stijging autodidacten van verwaarloosbaar naar 17%.

# SKAR.

## **Betaalbaarheid**

- SKAR norm:

2016 gemiddeld € 50/m<sup>2</sup>/jaar

2023 gemiddeld € 62,36/m<sup>2</sup>/jaar

- Inflatie kale huur
- Energieprijzen stijgen
- Inkomen reageert trager op hogere lasten.

## **Maatregelen**

- Prijsdifferentiatie;
- Kleinere ateliers en delen van ateliers mogelijk maken;
- Verduurzamen van panden (IHP);
- Van huur per m<sup>2</sup> naar totale huurlasten per maand;
- Huur in Rotterdam lager dan elders.

## Hoe richten we plekken in:

- Vraag van de kunstenaars/creatieven is leidend: klooster en cluster
- Meer specifiek voor disciplines inrichten: Mode, dans, urban arts, muziek, keramiek
- Meer voor startende kunstenaars (Putsebocht)
- Vraagt gerichte investering, soms ook andere prijsstructuur
- Kansen in combinaties met andere sectoren
- Lastig: combinatie met horeca (regelgeving)



# Bedankt

voor uw aandacht.



Gemeente  
Rotterdam