

Nieuw atelier- en broedplaatsenbeleid voor Den Bosch

aan: Jeroen van der Zweth, hoofd afdeling Cultuur, gemeente Den Bosch

van: Stipo, Jaap Schoufour

Datum: 1 september 2023

bijlage: CV Jaap Schoufour

### Inleiding

Den Bosch heeft als Culturele Hoofdstad van het Zuiden een sterke culturele infrastructuur met musea, theaters, locaties voor muziek, festivals en harmoniegezelschappen, en een indrukwekkende voorraad gemeentelijke ateliers. Om deze infrastructuur, programmering en productie van kunst en cultuur in stand te houden, hanteert de gemeente de Bossche Culturele Basis en een aantal fondsen ter financiering. Zo werken in de gemeentelijke ateliergebouwen honderden kunstenaars in alle disciplines in schappelijk geprijsde ruimtes. Dit is een bijzondere eigenschap van Den Bosch ten opzichte van andere Nederlandse steden met een vergelijkbare bevolkingsomvang en begroting zoals bijvoorbeeld Enschede, Haarlem of Amersfoort. Den Bosch werkt daarmee doelgericht met haar gemeentelijk vastgoed aan de huisvesting van professionele kunstenaars. Ook stelt de gemeente ruimte beschikbaar aan een bont gezelschap van creatieven en culturele ondernemers in 'urban culture'. Een mooi voorbeeld daarvan is het Tramkadegebied waar de gemeente, ook in de voorwaarden voor de definitieve plannen, een fors metrage heeft opgenomen voor kunst en cultuur. Daarmee bevestigt de gemeente de meerwaarde van die tijdelijke programmering voor het gebied en de stad en geeft zij blijk van inclusief beleid: Den Bosch maken we voor en door iedereen.

### Aanleiding en opdracht

De gemeente Den Bosch constateert dat de talentvolle uitstroom van de MBO en HBO opleidingen in Den Bosch, zich tijdens of na de studie, nauwelijks vestigt in de stad. Dat heeft te maken met het schaarse aanbod van studentenwoningen maar ook met het ontbreken van perspectief op betaalbare werkruimte na de studie en de afwezigheid van een aantrekkelijke 'scene' om uit te gaan. Het perspectief voor deze jonge mensen om in Den Bosch met hun eigen kunstzinnige beroepspraktijk of met een eigen creatief of cultureel bedrijfje te beginnen, is daardoor beperkt. De vraag naar betaalbare woonruimte, werkruimte en een spannende scène, is onder deze doelgroep echter groot.

De aanwezigheid en vraag van jong creatief talent biedt Den Bosch dé kans om haar identiteit als Culturele stad van het Zuiden te versterken. De aanwezigheid van meer jonge creatieven in Den Bosch leidt tot meer gebruik van het artistieke en culturele aanbod in Den Bosch. Ook kunnen zij met hun inbreng van grote betekenis zijn voor stedelijke gebiedsontwikkeling. Het Tramkadegebied laat dit zien. De geboden ruimte is daar door creatieven, de skate en muzieksceën benut om een nieuw soort programmering en bedrijvigheid te realiseren die Den Bosch verrijkt heeft. Dit resultaat verbindt kunst en cultuur met stedelijke ontwikkeling en economie.

Het toenemende belang en de bewezen meerwaarde van deze doelgroep heeft ertoe geleid dat de afdeling Cultuur van de gemeente Den Bosch aan bureau Stipo de opdracht heeft gegeven om een advies te leveren voor nieuw Atelier- en Broedplaatsenbeleid en om daarbij de link te leggen tussen dat beleid en gebiedsontwikkeling.

Dat sluit aan bij het advies van &jnkn (Jenneke Harings) uit juli 2023 ten behoeve van het nieuwe cultuurbeleid 2025-2028. De verwantschap zit met name in twee relevante aanbevelingen van &jnkn: (1) geef ruimte aan broedplaatsen en (2) zet gebiedsontwikkeling ook ten behoeve van makers in. De verbinding tussen het cultuurbeleid en het hier gepresenteerde beleidsadvies is daarmee gelegd.

In de opdracht aan Stipo ligt de nadruk op concrete maatregelen, haalbaarheid en uitvoering. Stipo heeft het advies daarop geschreven. Stipo bestudeerde het bestaande kunst- en cultuurbeleid, de vastgoedportefeuille van de gemeente en het gebruik daarvan, en interviewde de ambtenaren van Stedelijke Ontwikkeling & Economie en Cultuur. Ook sprak Stipo met belangrijke partijen als de BIM, stadmakers en enkele relevante instellingen. Stipo heeft diverse malen het Tramkadegebied en ateliergebouwen bezocht en gesproken met aldaar actieve initiatiefnemers en gebruikers.

### Het Nieuwe Atelier- en Broedplaatsenbeleid

Het nieuwe beleid is nodig om (1) creatief talent in Den Bosch meer perspectief op huisvesting te bieden en (2) een brede waaier aan creatieven beter in te zetten bij gebiedsontwikkeling.

Wie zijn deze mensen? Daar begint het nieuwe beleid mee. Het gaat om drie subcategorieën:

- (1) kunstenaars in alle disciplines
- (2) creatieve en culturele ondernemers en stadmakers
- (3) makers en innovatief MKB

#### (1) Kunstenaars.

Het klassieke beeld van de kunstenaar die zich in afzondering wijdt aan vrij werk en wel ziet wie er in is geïnteresseerd, is achterhaald. De meeste (jonge) kunstenaars zijn goed opgeleid en zowel met vrij werk bezig als met betaalde opdrachten verwant aan hun discipline. Er zijn ook 'parttime' kunstenaars die buiten hun betaalde werk, ondernemerschap of pensionering, hun kunstenaarschap in hun vrije tijd beoefenen.

#### (2) Stadmakers: creatieve en culturele ondernemers

Stadmakers zijn vaak zzp'ers die hun talent, al dan niet versterkt met een opleiding, inzetten voor sociaal-maatschappelijke activiteiten die bijdragen aan een meer duurzame, inclusieve en sociale stad of buurt. Ook deze stadmakers hebben ruimte nodig. Soms is deze niet meer dan een uitvalsbasis voor programmering in de buurt met inzet van bewoners, winkeliers en diverse sociale instellingen.

### (3) Makers en innovatief MKB

Dit zijn startende of opschalende, vaak jonge ondernemers die als éénpitters met een creatieve, ICT of ambachtelijke achtergrond, hun onderneming opbouwen. Zij zijn als start-ups en scale-ups, cruciaal in de economie van morgen met innovatie, technologie met robotica, 3D printing et cetera. Zij voelen zich thuis in een broedplaats als creatieve gemeenschap in een gebouw met een veelheid aan disciplines, mensen en ondernemingen. Ook voelt deze groep zich thuis in een goede stedelijke scene met eigenzinnig uitgaansleven en rauwe plekken waar de formele of systeemwereld zich nog niet in heeft verankerd.

Deze drie doelgroepen zijn voor de ontwikkeling van Den Bosch als creatieve en culturele stad van groot belang. Het atelier- en broedplaatsenbeleid is bedoeld om hen aan te trekken en vooral om hen vast te houden en te laten bloeien. Hier grijpen verschillende beleidsterreinen in elkaar. Naast het kunst en cultuurbeleid zijn dat vooral stedelijke ontwikkeling en economie. Stedelijke- en gebiedsontwikkeling geeft de mogelijkheid om letterlijk ruimte te maken voor kunstenaars, stadmakers en startups, die op hun beurt kunnen bijdragen aan die te herontwikkelen gebieden.

Het economisch beleid van Den Bosch bevestigt daarnaast het economisch belang van stadmakers en start-ups. Maar er is meer. Grote bedrijven als ASML zoeken naar creatief talent en jonge innovatieve bedrijvigheid. Een deel van dat talent komt uit de MBO- en HBO-opleidingen die Den Bosch al huisvest. Nu reizen die studenten nog veel als forenzen van en naar Den Bosch. Zoals eerder geschetst in de aanleiding voor dit advies: de stad Den Bosch wordt met meer gevestigd ambachtelijk en creatief talent, interessanter voor het bedrijfsleven in al haar variëteit. Zo is een bedrijf als ASML op zoek naar talent in heel Oost-Brabant en het is bereid investeringen te doen in woningbouw en werkruimtes waar dat talent zich kan vestigen. Ook daar grijpen stedelijke ontwikkeling, economie en broedplaatsen in elkaar.

De kernvraag die het nieuwe beleid daarom wil beantwoorden is: hoe kan de gemeente met haar eigen vastgoedportefeuille, grondposities en financiële middelen, sturen op een goed vestigingsklimaat voor bovengenoemde drie doelgroepen? Daartoe zijn de volgende gemeentelijke instrumenten beschikbaar. Stipo heeft ieder instrument voorzien van een advies hoe deze de komende jaren zijn in te zetten.

#### **1) Gemeentelijk vastgoed**

Momenteel heeft de gemeente twaalf gebouwen in gebruik voor de huisvesting van kunstenaars. Vier daarvan zijn met langere contracten verhuurd aan de Atelier Beheer Stichting (ABS) en de overige zijn in tijdelijk beheer bij deze stichting.

De ABS verhuurt ateliers via 215 contracten aan ongeveer 250 kunstenaars in de twaalf panden. Ze doen dit met een kleine organisatie van drie mensen en 2,0 fte. Acht panden zijn in tijdelijk leegstandsbeheer en vier panden in formele hoofdhuur. Het team ABS doet zelf de selectie en toetst op opleiding, geëxposeerd werk en inkomen (sociale huurgrens). In elk

pand is een commissie die kandidaten voordraagt bij mutaties. Die commissies zorgen ook minimaal beheer. De ABS is op dit moment in Den Bosch de enige organisatie die als kernactiviteit, ateliers verhuurt aan kunstenaars. De Bossche InvesteringsMaatschappij (BIM) doet dit ook.

De gemeente heeft momenteel een subsidierelatie met de ABS en die loopt met de huidige cultuurplanperiode af op 31 december eind 2024. Gegeven bestaande wetgeving en Europese aanbestedingsregels, zal de gemeente een aanbesteding gaan organiseren om een geschikte partij te selecteren die het werk van de ABS vanaf januari 2025 gaat doen. Dit biedt tevens de kans om ook het hier voorliggende beleidsadvies tot uitvoering te brengen. De ABS kan uiteraard ook meedingen om deze rol te (blijven) vervullen.

De gemeente is behalve eigenaar van panden ook eigenaar van de Bossche Investeringsmaatschappij (BIM). De BIM verwerft en ontwikkelt vastgoed en biedt kantoor- en bedrijfsruimte te huur aan ondernemers voor marktconforme prijzen. De BIM ondersteunt hurende ondernemers met investeringsbudget en doet aan coaching voor startups en scale-ups met inzet van meer ervaren ondernemers. De BIM verhuurt ook ateliers en gebouwdelen onder marktprijzen aan kunstenaars.

Stipo adviseert de gemeente om bij de aanbesteding voor de exploitatie van gemeentelijke ateliergebouwen, een aantal uitgangspunten mee te geven. Deze zijn:

- (1) De introductie van een kwaliteitstoets op *professioneel kunstenaarschap*. Zo komen professionele en startende kunstenaars eerder aan bod ten opzichte van degenen die hun activiteiten als hobby bezigen. Een commissie buiten de gemeente gaat deze toets uitvoeren. Dit geschiedt aan de hand van opleiding, gemaakt werk uit de afgelopen 2-3 jaar, motivatiebrief en inkomen (sociale huurgrens). Deze commissie wordt ambtelijk ondersteund door de gemeente.
- 2) Bij nieuwe huurcontracten voor een atelier geldt een maximale huurtermijn 2 x 5 jaar met een (her)toetsing in het vijfde jaar en eventueel negende jaar op professioneel kunstenaarschap. Voor lopende contracten geldt na afloop van contractduur, een vervolg met ook 2 x 5 jaar. Er geldt bij de toetsing een hardheidsclausule voor persoonlijke en/of bijzondere omstandigheden.
- 3) Voor ateliers geldt een huur van maximaal € 350 per maand kale huur voor een atelier tot 50 m<sup>2</sup> VVO. Voor ateliers boven dit metrage geldt een toe te rekenen kostprijsdekkende huur. Het maximum huurniveau van € 350 is bepaald op basis van gangbare prijzen in Nederland. Zie daartoe het overzicht in bijlage A. Naast de kale huur worden aan de huurders de kosten voor 'WEVI' volledig doorberekend (WEVI = water, elektra, verwarming internet).
- 4) Het kan voorkomen dat in een gebouw een mix bestaat van ateliers en bedrijfsruimten. Bij de verhuur van bedrijfsruimten aan de doelgroepcategorieën 2 en 3 geldt een aan de ruimte toe te rekenen kostprijsdekkende huur.
- 5) bij de aanbesteding zullen gegadigden een visie op het beleid en een meerjarig businessplan presenteren.

De gemeente heeft soms een pand in portefeuille dat vrijkomt en waarvoor zich geen beleidsdoel aanmeldt voor hergebruik. Het advies is om een dergelijk pand dan niet te verkopen en eerst te beoordelen of het pand een broedplaats kan worden. Zo ja, dan kan de gemeente een tender organiseren om het gehele pand te verhuren of te verkopen.

De voorwaarden daarbij zijn:

- een concept voor het gehele pand dat overtuigend de meerwaarde aantoont voor de culturele en creatieve stad Den Bosch;
- een ruimte-indeling waarbij tenminste 50% beschikbaar komt voor professionele kunstenaars. Het overige deel ondersteunt het concept;
- een verbouwingsplan met financieringsplan;
- een geloofwaardige meerjarige exploitatieopzet;
- een organisatievoorstel en duiding van de te maken afspraken met de gemeente

De jurering gebeurt door eerdergenoemde commissie die eventueel aangevuld wordt met specifieke expertise op het gebied van gebouw, verbouw en financiering.

De nieuwe commissie kan ook (on)gevraagd advies uitbrengen aan de gemeente over de situatie in Den Bosch ten aanzien van ateliers, broedplaatsen en huisvesting van de drie de doelgroep in zijn algemeenheid.

## 6) Gebiedsontwikkeling

In Den Bosch is onder andere de Bossche stadsdelta in ontwikkeling. Het gebied zal de komende jaren ingrijpend transformeren tot een gemengd gebied met wonen, werken, recreëren, uitgaan en ontmoeten. In de planvorming is voorzien in de huisvesting van alle drie de doelgroepen, zowel qua woon- als werkruimte. Een grote vraag is uiteraard de financiële haalbaarheid waarin een verevening ligt besloten in hoogrenderende functies zoals dure koop/huurappartementen enerzijds en bijvoorbeeld ateliers en sociale woningen anderzijds. Ook het ontwikkeltempo is spannend in het huidige tijdsgewricht met stijgende bouwrijzen, rente, stikstofproblematiek en internationale onrust. De plannen voor de Bossche stadsdelta zijn evenwel een goed voorbeeld hoe progressief de gemeente wil opereren in dergelijke stedelijke opgaves waarbij vanuit een regierol goed tegenspel wordt geboden aan marktpartijen die uiteraard vooral oog hebben voor hoogrenderende functies.

Er zijn meer gebieden die in aanmerking komen tijdelijke functies die onder regie van de gemeente een programmatische rol kunnen gaan vervullen. Een goed voorbeeld is de locatie Weener XL. Deze grote locatie van 2,5 hectare is nu nog in gebruik als werkplaats voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en het Centrum voor Werk en Inkomen. Deze locatie komt in najaar 2023 in zijn geheel ontruimd, beschikbaar.

Stipo adviseert de gemeente om voor ieder relevant gebied te kiezen voor een inhoudelijke afweging met als centrale vraag: wat kan dit gebied betekenen voor Den Bosch in tijdelijk en straks permanent gebruik. Voor een dergelijke gebiedsontwikkeling zijn een aantal 'placemaking' principes te hanteren:

- A. Placemaking is ruimte bieden aan tijdelijke functies met meerwaarde voor de gebied, buurt of stad. Als dat een tijdelijk karakter heeft dan moet dat duidelijk aan de kandidaat gebruikers gecommuniceerd worden.
- B. Een aantal sessies te organiseren waar bewoners, de drie doelgroep categorieën, opleidingen of andere stakeholders met elkaar een inventarisatie maken van goede ideeën en concepten voor het tijdelijk gebruik van de locatie die vervat worden een ideeënboek.
- C. Een tender te organiseren om een beheerorganisatie te selecteren die het gebied gaat programmeren, onderverhuren en beheren.
- D. Een tenderdocument opstellen met doelstellingen, een set voorwaarden ten aanzien van bestemming en gebruik, ingebruikname en beheer, verdeling van rol, taken en verantwoordelijkheden, huurbetaling et cetera. Doelstellingen kunnen zijn (tijdelijke) woonruimte voor studenten van het Bossche MBO en HBO. Daar kan met (tijdelijke) studenten- en jongerencontracten in voorzien worden. Het kan zorgen voor behoud van die talentvolle uitstroom.
- E. Een lang financieel perspectief voor het gebied te hanteren. Dit is een aanpak waarbij de gemeente een grondexploitatie voor bijvoorbeeld 25 of 50 jaar opent. Voor de placemaking in de eerste jaren zijn investeringen noodzakelijk. Deze kunnen vanuit de exploitatie van die eerste jaren bekostigd worden. Wellicht blijft daar toch een

onrendabele top over. Hiervoor kan de gemeente de langlopende grondexploitatie inzetten. De placemaking levert maatschappelijke meerwaarde op die zich niet eenvoudig in geld laat uitdrukken op de korte termijn.

- F. De bovengenoemde placemakingstrategie op stedelijk niveau af te wegen. Natuurlijk kunnen de direct omliggende wijken een streepje voor krijgen met hun wensen maar het totale concept zal een meerwaarde voor de stad Den Bosch moeten hebben.

## **7) Ruimtematcher**

Aanbod en vraag van ruimte vinden elkaar soms moeilijk. Naast websites en andere digitale vormen, gaat het ook om via via, netwerken en in gesprek met elkaar komen. Een stad als Den Bosch met haar netwerken, omvang en karakteristieke buurten, leent zich uitstekend voor een bevlogen 'ruimtematcher'. Het is een sterke persoonlijkheid die met uitstekende sociale vaardigheden en intelligentie, een groot netwerk opbouwt onder ruimtezoekers en hun belangenbehartigers, culturele instellingen, vastgoed eigenaren en andere aanbieders van ruimte, de gemeentelijke ambtenaren en politici, opleidingen en het bedrijfsleven. Wellicht dat er op bedrijventerreinen in de gebouwen of kavels ruimte over is om ateliers te realiseren. De ruimtematcher kan daar langsgaan om mogelijkheden te onderzoeken. De ruimtematcher is een Bossche bekendheid die overal opduikt waar nodig en ruimte aanbieders en vragers met elkaar in contact brengt of bemiddelt.

Stipo adviseert de gemeente om:

- a) een ruimtematcher te werven via een openbare procedure
- b) daarbij het beschreven profiel hierboven te hanteren als selectie criterium
- c) een bescheiden bezoldiging of een vacatievergoeding te hanteren en tot contractvorming te komen voor een periode van drie jaar met jaarlijkse evaluatie

#### 4) Conclusie

- ❖ Dit advies introduceert atelier- en Broedplaatsenbeleid voor de gemeente Den Bosch.
- ❖ eerste doel van het beleid is de doelgroep van dit beleid meer huisvesting te bieden
- ❖ tweede doel van het beleid is de doelgroep een rol te geven in gebiedsontwikkeling
- ❖ de doelgroep bestaat uit drie categorieën: (1) kunstenaars, (2) stadmakers en (3) makers/innovatief MKB
- ❖ de instrumenten om beide beleidsdoelstellingen te bereiken zijn:
  - a) de selectie van en contractvorming met een atelierorganisatie.
  - b) installatie van een externe commissie, de CBAB die gaat toetsen op kunstenaarschap, broedplaatsplannen beoordeelt en (on)gevraagd beleidsadvies aan het College van B&W uitbrengt
- ❖ de doelgroep een actieve rol geven in gebiedsontwikkeling onder regie van de gemeente door ruimte te geven aan tijdelijke functies en placemaking
- ❖ de installatie van een ruimtematcher, een netwerker pur sang die vraag en aanbod van betaalbare ruimte op informele wijze weet te verbinden.

*Stipo, 14 september 2023*



**BIJLAGE A: Atelierprijzen zoals in beleid (van gemeente of atelierstichtingen) is vastgelegd 2023**

Stad	Bron	Inwoners	Marges en maximale huurprijs in € per m2 per maand excl. BTW en servicekosten	Prijs per m2 VVO per jaar	Subsidie vanuit gemeente voor betaalbare ateliers GV= gemeentelijk vastgoed
Amsterdam	Gemeente	922.679	€350 per maand, niet afhankelijk van m2	€ 59	Ja Ook: verkoop en verhuur van GV
Rotterdam	Skar (norm)	664.311	€ 200 - 400	€ 50	Ja Ook: verkoop en verhuur van GV
Den Haag	Gemeente	562.446	€ 250 - 500	€ 35 – €70	Ja
Utrecht	Stichting De Plaatsmaker	361.742	€ 200 - 500	€ 85 – €140	Ja Ook: verkoop en verhuur van GV
Eindhoven	In het klokgebouw	243.664	€ 300 - 550	€ 72	Ja
Groningen	Atelierbeleid uit 2006	238.016	-	-	-
Tilburg	Ateliers Tilburg	227.794	€ 200 - 600	€ 84 – €120	Ja
Almere	Atelierbeleid	223.183	-	-	-
Breda	Clib	186.501	€ 250 - 600	€ 124	Ja
Nijmegen	Atelierbeleid SLAK	182.399	-	-	-
Apeldoorn	-	167.205	-	-	-
Arnhem	Slak Ateliers	165.896	€ 200 - 450	€ 72 – €108	-
Haarlem	Atelierbeleid	165.650	€ 200 - 400	€ 65 – €100	Ja
Haarlemmermeer	-	162.344	-	-	-
Enschede	MNKMT	161.194	€350 per maand, niet afhankelijk van m2	-	-
Amersfoort	Verhuur	160.902	€ 150 -350	€180	Ja Ook: verhuur van GV
Zaanstad	De Hellema	159.806	€ 300 -550	€ 72 – €156	-
's-Hertogenbosch	ABS	158.952	€ 150 - 300	€ 72 – €120	Ja

Zwolle	DOAS	132.454	€ 400 - 700	€ 120 – €156	Ja
Leeuwarden	Heeft atelierbeleid	127.064	-	-	Ja
Zoetermeer	Heeft atelierbeleid	127.047	-	-	Ja
Leiden	Werkonderneming	127.046	€ 400 - 700	€ 133 – €156	
Maastricht	SAM (2007)	122.692	€ 300 - 500	€ 133	Ja
Ede	-	122.140	-	-	-
Dordrecht	Gemeente Dordrecht	121.563	plm. € 400	€ 59	-
Westland	-	114.996			
Alphen aan de rijn	kunst en cultuurbeleid	114.996			
Alkmaar	Broedplaatsbeleid	111.878	-	-	Ja
Emmen	Cultuurnota	108.852	-	-	-
Delft	Gemeente Delft (2002)	106.184	€ 300 -500	€74	Ja
Venlo	Cultuurbeleid	103.312			Ja
Deventer	Cultuurbeleid	102.831			