



Gemeente Utrecht

“Hoe we betaalbare ruimte voor kunst & creativiteit in Utrecht kunnen waarborgen”

Convenant Broedplaatsennetwerk Utrecht & gemeente Utrecht

Wie we zijn

De broedplaatsen van Utrecht zijn sinds april 2020 vertegenwoordigd in het Broedplaatsennetwerk. Samen zijn ze goed voor zo'n 135.000m² en 10.000 huurders, en vormen ze een kweekvijver voor ondernemerschap, creativiteit en innovatie in de stad. Van beeldend kunstenaar tot grafisch vormgever, van architect tot muziekprofessional en van meubel- tot mediamaker: in broedplaatsen vinden ze allemaal een plek om te groeien, bouwen en bedenken.

Gemeente Utrecht zet zich in voor het behoud van cultuur en daarmee ook de broedplaatsen in de stad Utrecht, onder andere vastgelegd in Cultuurvisie 2030 *Kunst Kleurt de Stad*, de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040), Ambitiedocument *Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed* en de Uitvoeringsnota Huisvesting culturele voorzieningen & Creatieve ruimte.

Wat is een creatieve broedplaats precies?

Een cluster van creatieve en innovatieve start-ups en bedrijven die een magnetische aantrekkingskracht op andere ondernemingen en onderwijs hebben. Ze brengen buurten tot leven met bedrijvigheid die de maatschappij iets brengt, en fungeren als incubator van antwoorden op de vragen van morgen door toekomstscenario's te schetsen die Nederland vooruit helpen.

Functiemix

Broedplaatsen hebben verschillende functies die doorgaans in elkaar overlopen. Denk daarbij aan ontmoeting, samenwerking, experiment, presentatie, creatie, participatie, discussie en debat. Deze functiemix zorgt ervoor dat ze effectief zijn in het bereiken van een breed spectrum aan beleidsdoelen; broedplaatsen versterken

het vestigingsklimaat, vergroten de sociale cohesie, buurtbinding en leefbaarheid op wijk- en stadsniveau, en voorzien in een voedingsbodem voor ondernemerschapontwikkeling, kunst, cultuur en educatie. Zo vertegenwoordigen en stimuleren ze een enorm kenniskapitaal en zorgen ze dat de stad telkens weer op nieuwe ideeën komt.

Wie is de broedplaatsondernemer?

Broedplaatsondernemers verhuren betaalbare vierkante meters aan een bepaald type ondernemer - van autonome kunstenaars tot culturele makers. Als sociaal-maatschappelijke organisaties pionieren ze op plekken waar anderen niet willen komen, en nemen ze de wijken en buurten waarin ze opereren op sleeptouw. Zowel voor ondernemers als bewoners.

Waarom dit convenant

De ruimte in Utrecht wordt schaarser en de druk op de bestaande ruimte alsmaar groter. Er blijven steeds minder betaalbare plekken over, en de creatieve sector heeft daarbij het nakijken. Door als Broedplaatsennetwerk en gemeente samen op te trekken en dit convenant te ondertekenen, creëren we een platform voor kennisontwikkeling waarmee we kunnen leren van elkaars casuïstiek en leggen we ons toe op het behouden en groeien van ruimte voor innovativiteit en kunst in onze stad. Ruimte voor creativiteit hoort bij de stad die Utrecht wil zijn en blijven.

Wat er nog niet goed gaat

Terwijl de stad voller raakt en de ruimte krimpt gaat het op veel plekken nog niet goed. In de schetsfase worden waardevolle ambities uitgesproken die vervolgens in de uitwerking niet waargemaakt worden. De druk op de markt levert hoge grondprijzen op, de kosten van projecten stijgen en er worden veel ambities gestapeld. Wanneer culturele functies onbeschermd blijven, wordt hier in de markt een commerciële invulling aan gegeven. Dit zorgt voor onbetaalbare ruimte voor creatieven in de stad. Er worden nog te weinig concrete afspraken gemaakt die zorgen voor bescherming van de ambities en de realisatie ervan. Dit resulteert in steeds meer tijdelijke ruimte die komt te vervallen en te weinig nieuwe ruimte die daarvoor in de plaats komt, terwijl de vraag nog veel groter is dan het huidige aanbod.

Er zijn ook kansen en oplossingen

Dit duidelijke probleem betekent dat er ook oplossingsrichtingen mogelijk moeten zijn. Zo werd met het vaststellen van de RSU2040 de ambitie uitgesproken om 80.000m² extra ruimte te realiseren in de komende 20 jaar. Ook is er een aangenomen motie die de leegstandstender openbreekt voor meer maatschappelijke partijen, en wordt behoefte aan ruimte gericht gesignaleerd en aangekaart bij beleidsmakers sinds de oprichting van HET PUNT. Daarbij zijn de broedplaatsen vertegenwoordigd in een Broedplaatsennetwerk, en werken ze samen aan een oplossing voor de stad.

In dit convenant spreken we af welke thema's en onderwerpen we gezamenlijk willen onderzoeken en welke vervolgstappen er nodig zijn om de ambitie waar te kunnen maken.

Alle broedplaatsen in het netwerk hebben flinke wachtlijsten en staan te popelen om vierkante meters vol innovativiteit en creativiteit toe te voegen aan de stad. Daarvoor is samenwerking met de gemeente Utrecht en partners in de stad keihard nodig. Met dit convenant leggen we deze samenwerking vast, en gaan we samen richting geven aan het behoud en de stimulatie van creativiteit en het gigantische kenniskapitaal dat de stad nu al herbergt. Daarna kan het Broedplaatsennetwerk aan het werk en doen waar ze goed in zijn; namelijk ruimte ontwikkelen en beheren voor diverse doelgroepen.

Samen willen we werken aan en onderzoek doen naar de volgende onderwerpen, die we in vervolgstappen verder uitwerken in een werkplan.

Mogelijkheden creëren

- **Ruimte voor spontaniteit, experiment en medewerking** borgen binnen de gemeente Utrecht om dit een vaste plek te geven in de veranderende stad; denk mee in oplossingen en samenwerking in plaats van onmogelijkheden, en maak ruimte voor **maatwerk t.a.v. vergunningen**. Overregulatie slaat de creativiteit van de stad dood.
- **Gemeentelijk vastgoed niet meer afstoten maar bewust behouden** om maatschappelijke en culturele functies te borgen.
- **Verplichte betaalbare meters opnemen voor broedplaatsen** in tenders bij gronduitgifte om zo het ruimtegebrek te compenseren.
- **Inzetten op het behoud van bestaande ruimte**; de komende jaren valt naar verwachting 10 tot 20 procent van de vierkante meters weg.
- **Inzetten op het optimaal beschikbaar stellen van tijdelijke leegstand** aan maatschappelijke en creatieve partijen.

Voorwaarden

- **Kaders en budget** waarbinnen de 80.000 *extra* vierkante meters daadwerkelijk gerealiseerd kunnen gaan worden. Hoe ziet de tijdlijn eruit, wat wordt de verhouding tussen vaste en tijdelijke plekken, en hoe garanderen we spreiding over de stad? De komende jaren vloeit veel betaalbare ruimte af, dus hoe zorgen we ervoor dat de huidige 140.000m² behouden blijft voor de toekomst?
- **Vastlegging van wat betaalbare ruimte is uitgaande van tabel 1 van de uitvoeringsnota *Huisvesting Culturele en Creatieve Sector***, met daarin een segmentatie van prijsniveaus en doelgroepen zodat er voldoende capaciteit behouden voor de broedplaatsen in de stad.

Broedplaatsorganisaties en -beheerders hebben te maken met overheadkosten om hun onderscheidende en zo waardevolle functiemix te financieren; het beheer, de coördinatie, het bouwen van een community, de communicatie, het stimuleren van ondernemerschap en het faciliteren van educatie en programmering kosten geld. Hoe minder financiële ruimte er is, des te minder ruimte er is voor waardevermeerdering. Daar moet rekening mee worden gehouden bij het vaststellen van de instaphuurprijs, of er moet gecompenseerd worden via een beschikbare (subsidie)bijdrage. Denk hierbij aan een bandbreedte van €0 tot maximaal €80, die vertaalt in prijzen voor de eindgebruiker tussen de €40 en €140.

- **Kaders voor looptijd & investeringen**, want hoe langer de looptijd, hoe meer er teruggegeven kan worden aan de omgeving. Investeringen in het gebouw gaan pas vanaf een tienjarige looptijd echt lonen.

Bestemming en transparantie

- **Een subcategorie broedplaats toevoegen** aan de bestemming 'maatschappelijk' in bestemmingsplannen.
- **Bied ruimte voor broedplaatsen in bestemmingsplannen en gebiedsontwikkelingen**: een binnenstedelijke oplossing van de grote woningopgave legt druk op de andere functies van de stad, waardoor die functies gewaarborgd moeten worden. Op die manier kunnen ze integraal onderdeel worden van de nieuwe (binnenstedelijke) wijk.
- **Een maatschappelijke grondprijs voor broedplaatsen vastleggen** zodat realistische exploitaties mogelijk worden, en broedplaatsondernemers ook eigenaar kunnen worden van het opstal.
- Op basis van de opbouw en componenten van de kostprijsdekkende huur die bij gemeentelijk vastgoed wordt berekend, gaan we in gesprek om te zien of er componenten zijn die overgedragen kunnen worden aan de huurder. Als de huurder dit bijvoorbeeld goedkoper of efficiënter kan invullen, zal dit in prijs richting de huurder kunnen schelen en winst op kunnen leveren. De wederzijdse afspraken die dan gemaakt moeten worden om behoud van het vastgoed te waarborgen zijn hier onderdeel van.

Elkaars taal spreken

- **Een plek aan tafel voor experts uit dit convenant**, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan of participatie bij de invulling van leegstaand vastgoed.
- **Meer kennis en betrokkenheid breed binnen de gemeente** zodat er een beter beeld ontstaat van wat een creatieve broedplaats is, en er

binnen de gemeente makkelijker geschakeld kan worden, waarbij een concreet project een aangewezen contactpersoon heeft.

In dit convenant leggen de afdeling culturele zaken en de afdeling vastgoed van de gemeente Utrecht en het Broedplaatsennetwerk zich toe op de realisatie van het bovenstaande.

Ondertekend te Utrecht d.d. 4 februari 2022

Broedplaatsennetwerk Utrecht:

Roswita Warmerdam

directeur Vechtclub XL

Gemeente Utrecht:

Anke Klein

Wethouder Cultuur

Arna Notten

directeur DePlaatsmaker

Eelco Eerenberg

Wethouder Vastgoed

Het Broedplaatsennetwerk bestaat uit:

De Nijverheid

Circa 2000m² – ateliers, werkplaatsen, beeldende en podiumkunsten, programma, expositie, horeca

De Nijverheid is een culturele vrijhaven in het Werkspoorkwartier in Utrecht met ateliers, creatieve werkplekken en ruimte voor beeldende- en podiumkunsten.

Gem. m²-prijs huurder: €60, bandbreedte: €40 - €70 excl servicekosten

Groeiambitie: Beperkte groei nog ca. 500 m²

Lou Oudenoord

10.000 m² – Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam/Utrecht, tijdelijk beheer

Lou Oudenoord is een creatieve broedplaats in Utrecht. Door creatieve en sociale invulling van leegstaand vastgoed realiseert stichting LOU meerwaarde.

Gem. m²-prijs huurder: €72, inclusief servicekosten

Groeiambitie: Groei

DePlaatsmaker

40.000 m² – betaalbare ruimte voor kunstenaars & creatieve ondernemers

De Plaatsmaker zorgt voor betaalbare ruimte voor alle kunstenaars en creatieve ondernemers in Utrecht.

Gem. m²-prijs huurder: €85 - €90 excl. servicekosten

Groeiambitie: Groeien gestuurd op vraag en vervanging van wegvallende meters van ruim 7.000m² de komende 5 jaren.

Vechtclub

7.500m² – creatief ondernemer, maker, programma en horeca

Vechtclub is er voor creatief ondernemers. We faciliteren een plek waar mensen, creativiteit, en ondernemerschap zich kunnen ontplooien.

Gem. m²-prijs huurder: Tussen €80 en €100 afhankelijk van discipline, excl. servicekosten

Groeiambitie: Doorgroeien gestuurd door vraag én vervangende ruimte voor wegvallen m² Merwede.

Metaalkathedraal

614 m² – werkplek en inspirerende verhuur

Metaalkathedraal; Dé Utrechtse biotoop voor het dagelijkse circulaire leven.

Gem. m²-prijs huurder: €65 - €85 excl. servicekosten

Ambitie: Groei, gestuurd op vraag en vervanging van wegvallende meters van ruim 7.000m² de komende 5 jaren.

KLANK

2.600 m² - muziek

KLANK is dé muzikale broedplaats van Utrecht. KLANK biedt studio's voor de muziekprofessional en verbindt hen met onderwijs, de industrie en maatschappelijke initiatieven.

Gem. m²-prij huurders: Tussen €65 en €95 afhankelijk van geluidsdichtheid en discipline, excl. servicekosten

Groeiambitie: Onze ambitie is om verder te groeien om een deel van de wachtlijst (ruim 40 initiatieven) ook een plek te kunnen bieden

De Stadstuin

45.000m² – creatieve bedrijven, start-ups, freelancers, creatieve professionals, project -en vergaderruimten, workshopruimte en horeca

De Stadstuin is een thuishaven voor creatievelingen, workaholics, trainers en levensgenieters. Met alle ruimte en faciliteiten om zakelijk te groeien.

Gem. m²-prijs huurder: €75 - €130, afhankelijk van de locatie excl. servicekosten

Groeiambitie: In Utrecht sturen we op vervanging van tijdelijke locaties, locaties bestendig voor de lange termijn en mogelijke koop/ontwikkeling van locaties om bestaansrecht te behouden. De ultieme ambitie voor eigendom is om dit in samenwerking met huurders te kopen. Daarnaast zijn wij nog steeds in staat om tijdelijke projecten vanaf 3 jaar uit te voeren.

Hof van Cartesius CoöperatieU.A.

5.000m², waarvan 3.500 m² creatieve bedrijfsruimte – creatieve, duurzame makers en ondernemers, eigendom grond en panden, groene binnentuinen, vergaderruimte, workshopruimte, programma, horeca

Groene, circulair gebouwde werkplek voor en door creatieve en duurzame ondernemers van Utrecht. Aanjager van blijvende gebiedsontwikkeling in Werkspoorkwartier.

Gem. m²-prijs huurder: Tussen €80,- en - €100,- excl servicekosten

Groeiambitie: Beperkte groei op huidige plek voor werkplaatsen laagste prijsniveau.

DRUK

540 m² – creatieve werkplekken, horeca en kas

DRUK is een bedrijfsverzamel pand voor creatieve ondernemers rond de centrale spil van koffiebar en kas. De kas is tevens door externen te huur voor workshops, vergaderingen e.d.

Gem. m²-prijs huurder: Vaste bureau plekken in de centrale hal a €215,-.

Groeiambitie: Geen groei, totdat er zich weer iets aandient op de Westerkade.

De Createur

1.000m² - creatieve ondernemers, ontwerpers en makers

De Createur is een bedrijfsverzamelgebouw in Utrecht voor creatieve ondernemers met werkplekken, werkruimtes, ateliers en gezamenlijke houtwerkplaats.

Gem. m²-prijs huurder: Tussen €24 en €30, afhankelijk van gebruik bij huur van min. 10m². excl. servicekosten

Groeiambitie: Ja

Klompenfabriek

600m² - creatief bedrijvencomplex

Creatief bedrijvencomplex De Klompenfabriek is een unieke plek in hartje Utrecht.

Gem. m²-prijs huurder: vaste werkplek a €195,-.

Groeiambitie: Geen groei

dB's

2.000m² - muziek - optredens, repetitieruimtes, studio's

dB's Utrecht is een muzikale broedplaats met ingerichte oefenstudio's, een concertzaal en een groot café met speciale bieren.

Gem. m2-prijs huurder: €45,- excl. servicekosten.

Groeiambitie: Groei van +1000m2

Kanaal30

2.400 m2 (waarvan 1241m2 verhuurd aan creatieve ondernemers en 840m2 gebruikt voor dagverhuur (zakelijke, maatschappelijk en culturele evenementen) – ondernemers, zakelijke verhuur, horeca

Creatieve broedplaats in Utrecht waar ondernemers, bedrijfsleven en publiek elkaar ontmoeten.

Gem. m2-prijs huurder: Voor onze vaste ondernemers bedraagt de gemiddelde kale huurprijs m2 prijs €105,- per m2 excl. servicekosten (verschillende huurniveaus)

Groeiambitie: Onze ambitie is wel groei.

Hooghiemstra

12.500 m2 – professioneel creatief ondernemerschap

Bij Hooghiemstra in hartje Utrecht bruist het van de creatieve studio's, professionele bureaus, éénpitters en maakateliers.

Gem. m2-prijs huurder: € 100 voor atelier / creatief en €200 voor scala Up / professional excl. servicekosten.

Groeiambitie: tussen 5.000 en 10.000 m2 .