

Onderwerp **Beleidskader Broedplaatsen  
wensen en bedenkingen**  
Steller **Ferdi Hendriks**

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 10 64

Bijlage(n) 4

Ons kenmerk 221917-2023

Datum

Uw brief  
van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

In 2020 informeerden wij u per brief over onze inzet rond aanpak broedplaatsen<sup>1</sup>. In deze brief gaan we in op de vragen die we beantwoord wilden hebben, het proces dat we doorlopen hebben en in welke richting we een nieuw beleidskader broedplaatsen willen ontwikkelen. Op basis hiervan gaan we graag met u in gesprek om tot een nieuw beleidskader broedplaatsen te komen.

### **1. Aanleiding**

We onderkennen het belang van broedplaatsen voor onze gemeente, als werk/woonplek, als vrijplaats voor creatieve professionals, als creatieve werklocatie voor jonge startups en scaleups, onze kunst- en cultuursector en als basis en drijvende kracht voor innovatie en creativiteit.

Broedplaatsen ontstonden in het verleden veelal aan ‘rafelranden’ van de stad, vaak met een tijdelijk karakter vanwege voorgenomen sloop van een pand of herontwikkeling van een gebied. De ruimte voor broedplaatsen staat letterlijk onder druk, door de grote vraag vanuit de markt voor onder meer woningbouw en bedrijvigheid, terwijl de groei van de creatieve sector - en daarmee de vraag naar broedplaatsen - juist toeneemt. Broedplaatsen zijn onderdeel van de stedelijke dynamiek en ontstaan vaak bij een (uitgestelde) stedelijke ontwikkeling op grond van of in eigendom van de gemeente. Dat vraagt van de gemeente een doorlopende afweging om in alle stedelijke dynamiek ook ruimte te houden voor broedplaatsen. Het aanbod kan sterk fluctueren in de tijd. In tijden van krapte, zoals nu, vraagt dat om proactief beleid om te kunnen sturen op voldoende ruimte. Als college willen we in zetten op het aanbieden van meer broedplaatsen om lokaal ondernemerschap, startups

---

<sup>1</sup> Aanpak Broedplaatsen, Gemeente Groningen, 2020

Volgvel 1

en scaleups te blijven stimuleren, zoals verwoord in het Coalitieakkoord 2022-2026. Er zit echter spanning op onze diverse doelen en programma's: stellen we onze beperkte ruimte beschikbaar voor wonen, voor bedrijvigheid, of voor broedplaatsen? Onze programma's zijn altijd in beweging. Een dynamiek die kan ook betekenen dat er meer ruimte bij komt. Broedplaatsen hebben – zeker in Groningen - voor een groot deel een tijdelijk karakter. Willen we de ruimte behouden en versterken, dan vraagt dat om een aanscherping van ons beleid. In deze brief informeren we u over onze voorgenomen inzet. De komende periode willen we onderstaande inzet verder uitwerken, samen met kennisinstellingen, gebruikers, eigenaren en beheerders.

## **2. Achtergrond**

Broedplaatsen is een breed begrip; van creatieve woon/werklocaties (zoals het oude RKZ, Hereweg), atelier/werklocaties (zoals Het Werk, Oosterpark), tot incubators (Startup City, Zernike) en moderne bedrijfsverzamelgebouwen (Het Kwadraat, Europaweg). De definitie van creatieve werklocaties is niet eenduidig. We sluiten aan bij de indeling uit 2018 en maken onderscheid in ateliers, broedplaatsen, incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+. Zie voor een nadere omschrijving het rapport van de Hanzehogeschool (bijlage 2). Daarbij realiseren we ons dat een creatieve werklocatie in de loop van de tijd van karakter kan veranderen.

Een eerste inventarisatie<sup>2</sup> in 2018 naar broedplaatsen in de stad telde destijds op tot 47 locaties met een totale omvang van circa 103.000 m<sup>2</sup>. De conclusie vanuit gebruikers, beheerders en eigenaren was destijds dat daarmee onze 'ijzeren voorraad' (structurele aanbod, tijdelijk en/of permanent) aan broedplaatsen op peil was. Belangrijk aandachtspunt was echter dat 80% van deze voorraad uit tijdelijke locaties bestond; plekken die getransformeerd zouden worden, waarmee de voorraad niet permanent beschikbaar bleef. Zonder extra inzet is de toekomst van onze broedplaatsen dan ook onzeker.

In 2020 hebben wij daarom de 'Aanpak Broedplaatsen' vastgesteld<sup>3</sup>. Doel van deze aanpak was om onze creatieve sector te huisvesten op een wijze die haar in staat stelt tot bloei te komen en daarmee bij te dragen aan Groningen als creatieve stad en City of Talent. Op basis van deze aanpak werkten we de afgelopen jaren mee aan en faciliteerden we initiatieven. Ook stellen we op beperkte schaal panden in eigendom van de gemeente beschikbaar tegen kostprijs, ons zogenaamde strategisch vastgoed. Onze opstelling tot nog toe kenmerkt zich door geen investeringen in (aankoop van) broedplaatsen (zoals Amsterdam bijvoorbeeld doet), geen directe bemoeienis met bezetting, organisatie, beheer en onderhoud. Ambtelijk werken we met beperkte capaciteit en beperkt budget voor de ondersteuning van broedplaatsen.

## **3. Knelpunten en hoofdlijnen van onze voorgenomen inzet**

Om meer grip te krijgen op de problematiek, onze opgaves en mogelijke oplossingsrichtingen hebben we het afgelopen jaar drie onderzoeken laten uitvoeren, door Noorderruimte/Hanzehogeschool Groningen, Roemte en Nesk. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Om met het veld in gesprek te gaan over deze onderzoeken en de belangrijkste opbrengsten te toetsen aan de praktijk,

---

<sup>2</sup> QuickScan Groningen Bloeit, 2018

<sup>3</sup> Aanpak Broedplaatsen, Gemeente Groningen, 2020

Volgvel 2

hebben we 20 juni jongstleden een bijeenkomst georganiseerd voor gebruikers, kunstenaars, instellingen, vastgoedeigenaren en ondernemers.

Op basis van onze huidige aanpak, de onderzoeksresultaten, input van gebruikers en vergelijk met andere gemeenten constateren we een aantal punten en zien we de volgende hoofdlijnen:

- Er gaat al veel goed: vanuit ondernemers, kunstenaars en eigenaren worden veel vraagstukken opgepakt, en we zien dat – juist ook los van gemeentelijke bemoeienis - er nieuwe ruimtes ontstaan en ideeën tot wasdom komen.
- We willen onze bestaande vastgoedlijn continueren: dat betekent dat we blijven werken aan tijdelijke ruimtes op gemeentelijke locaties die voor andere programmatische opgaves zijn aangekocht.
- De ruimtevrage en het ruimteaanbod zijn flexibel en fluctueren sterk in de markt, afhankelijk van de lokale economie en de dynamiek in stedelijke ontwikkelingen.
- Er staat spanning op het principe van serendipiteit en het huisvesten van startende creatieve en culturele ondernemers: wanneer we sturen aan de poort bij gebruikers perken we de creativiteit in.
- Er is een groot verschil van inzet bij de grote steden: veel gemeenten laten gebruikers ruimtes kiezen, geven inrichtingssubsidies, of ondersteunen commerciële initiatieven. Naast het faciliteren van marktinitiatieven kiezen we ook nadrukkelijk voor een grotere gemeentelijke rol in het huisvesten van specifieke doelgroepen.
- We zijn bereid bij deze huisvestingsopgave financiële afwegingen te maken en ook te investeren in nieuwe, permanente broedplaatsen. Daar horen echter ook keuzes bij: we richten onze maatschappelijke investeringen bij permanente ruimtes op het ondersteunen van starters en talent. Voor de ontwikkeling van bedrijfsverzamelconcepten zetten we in op een meer faciliterende rol.
- We zien de grootste rol voor de gemeentelijke overheid in de beginfase van ondernemers- en kunstenaarschap. Dat betekent dat we ruimtelijk ondersteuning willen bieden in deze beginfase (b.v. eerste 5 jaar). Na een bepaalde periode kunnen we dan ruimte bieden aan nieuw talent. We zetten daarbij in op scherpere regels rond doorstroming, huurondersteuning en -stijging, en sturen op doelgroep. Dit gaan we in samenspraak met de sector vormgeven.
- We verkennen verschillende vastgoed- en financieringsstrategieën. Zo zijn er binnen een broedplaats mogelijk mixen te maken met meer commerciële functies om zo financieel en inhoudelijk ruimte te maken voor starters en jong talent.
- We willen als gemeente niet de rol pakken van broedplaatsbeheerder. We beperken ons tot huisvesting en kennisdeling, en zoeken voor het beheer en de inhoudelijke ondersteuning naar samenwerkingsmodellen vanuit het veld.
- Los van de ruimtelijke vraag zetten we in op een grotere rol in het verbinden, kennisdelen en samenbrengen van initiatieven, en bijhouden van de basiskennis rond marktbehoefte/marktinformatie en monitoring.
- Bovenstaande punten werken we de komende periode nader uit in juridische, organisatorische en financiële randvoorwaarden, waarbij we nu al zien dat er onvoldoende middelen zijn om de ruimtebehoefte tot 2030 (circa 50.000 m<sup>2</sup>) op te vangen in nieuwe gemeentelijke ontwikkelingen.
- De financiële consequenties worden meegenomen bij het uitwerken van het definitieve beleidskader. Dit is gezien het financieel perspectief een uitdaging. In

Volgvel 3

de begroting 2023 is al wel een structureel budget van 200k beschikbaar om nieuwe broedplaatsen te kunnen faciliteren.

Hieronder leggen we bovenstaande hoofdlijnen nader uit, op basis van de analyse uit de onderzoeken en gesprekken met de markt.

#### **4. Ons beeld en mogelijke beleidsuitgangspunten**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, gesprekken en stakeholderbijeenkomst geven wij onderstaand het beeld van de problematiek van broedplaatsen zoals wij die zien en schetsen we mogelijke oplossingsrichtingen en beleidsuitgangspunten.

##### *Huidige situatie*

We staan er op dit moment redelijk goed voor. Afgelopen vijf jaren is het aantal werklocaties ongeveer gelijk gebleven; er zijn locaties verdwenen en locaties bijgekomen. Het totale areaal oppervlak creatieve werkruimten is (fors) toegenomen. Landelijk onderscheiden we ons met een integrale aanpak, vanuit verschillende disciplines (cultuur, stadsontwikkeling, vastgoed, economie).

De ruimte voor creatieve werklocaties, met name ateliers en broedplaatsen, staat echter sterk onder druk. We verwachten dat dit ook komende jaren zo blijft en dus niet zal toenemen. Dit is sterk afhankelijk van de dynamiek van de lokale economie en stedelijke ontwikkelingen. Een aantal creatieve werklocaties staat op de nominatie te worden opgeheven voor 2030.

Tegelijkertijd zien we een groeiende behoefte aan creatieve werklocaties in onze gemeente, zowel bij creatieve beroepen als bij startups/scaleups. Onderwijsinstellingen onderschrijven dit. We onderstrepen het belang van deze creatieve locaties voor het behouden van jong talent, kunst en cultuur, innovatie en ondernemerschap in onze gemeente.

##### *Ondersteuning doelgroepen*

Het vraagstuk van beleid ten aanzien van broedplaatsen speelt in meer gemeenten. Het is een spanningsveld in loslaten (en overlaten aan de markt) versus overheidssturing. We zien dat de markt de vraag voor een deel al oppakt; met name met bedrijfsverzamelgebouwen+ (vastgoed/ontwikkelaars) kan onze houding meer op afstand faciliterend zijn. Voor incubators (bedrijven in samenwerking met Campus Groningen) geldt dit deels: incubators leveren een belangrijke bijdrage aan onze kenniseconomie. Deze willen we actief blijven aanjagen binnen onze samenwerking in Campus Groningen.

We zien vooral een rol voor ons als overheid bij het beschikbaar stellen van locaties voor atelierruimten en creatieve broedplaatsen. Juist in deze sectoren zijn een groot deel van de huidige locaties tijdelijk van karakter; er komt – volgens het onderzoek van Noorderruimte - binnen nu en 7 jaar een groot aantal te vervallen. Daarbij willen we ons vooral richten op kunstenaars en starters (afgestudeerden van de opleidingen) en jonge ondernemers in creatieve beroepen. Met name zij hebben behoefte aan (goedkope) bedrijfsruimte, van redelijke omvang, tegen aantrekkelijke voorwaarden (bijvoorbeeld ingroei van huurtarieven). Daarmee bieden we hun een opstap om te focussen op het uitvoeren van hun ambacht, het opzetten van hun bedrijf, om daarna door te groeien naar een meer commerciële bedrijfsruimte. We vinden doorstroom van huurders/gebruikers na een bepaalde periode (van bijvoorbeeld vijf jaar) noodzakelijk, om ruimte te kunnen blijven bieden aan (jaarlijks afgestudeerd) nieuw talent. Hiermee

Volgvel 4

stimuleren we ondernemerschap en het bedrijfsmatig toewerken naar een marktconforme huur. We gaan ervan uit dat de markt na die periode voldoende voorziet in de vraag.

#### *Bevorderen doorstroming*

We zien een beperkte rol voor ons om te sturen op wie wel en niet in aanmerking komt voor een werkruimte als starter. Wel willen we sturen op doorstroming en toewerken naar een marktconforme huur. Daarbij onderscheiden we:

- ateliers; sturen op instroom/huurder (vanwege specifieke doelgroep) en doorstroom;
- broedplaats; niet sturen op instroom/huurder, wel sturen op doorstroming;
- incubators; laten sturen op instroom/ondernemer, sturen op doorstroming;
- bedrijfsverzamelgebouwen+; overlaten aan de markt.

#### *Werken aan meer (permanente) ruimte en perspectief*

We willen binnen onze gemeente voldoende ruimte en perspectief blijven bieden aan nieuwe initiatieven en doorstroom van bestaande initiatieven. Gezien de groei van de creatieve sector willen we de huidige 'ijzeren' voorraad uitbreiden van nu 158.000 m<sup>2</sup> naar 175.000 m<sup>2</sup> in 2030. Dit is gebaseerd op behoud van het bestaande areaal en een groei van 10%. Onderdeel hiervan is ook een vervangingsvraag van ruim 30.000 m<sup>2</sup> vanwege locaties die op de nominatie staan te sluiten uiterlijk 2030. Daarmee zou de totale opgave aan 'nieuwe' ruimte ca. 50.000 m<sup>2</sup> zijn. Onze rol richt zich dan vooral op de categorie ateliers en broedplaatsen.

We blijven mogelijkheden bieden voor nieuwe tijdelijke broedplaatsen bij gemeentelijke strategische eigendommen. Gezien de toenemende druk op tijdelijke locaties zien we daarbij meer noodzaak tot het inrichten van permanente locaties. We onderzoeken de mogelijkheden voor het vastleggen van (nieuwe) broedplaatsen in de planvorming en bestemmingsplannen voor onze ontwikkelgebieden. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om ook ons eigen vastgoed meer permanent beschikbaar te stellen. Dit is een forse financiële opgave vanwege de kosten voor onderhoud, beheer en verduurzaming van locaties. Uitgangspunt hierbij is het streven naar maatwerk en kostendekkende huur.

Daarom onderzoeken we ook nieuwe businesscases met het oog op (toekomstige) huur/koop en ontwikkeling van mede-eigendom van huurders/gebruikers. Dat versterkt de eigen verantwoordelijkheid, de zelfwerkzaamheid (zoals het investeren van eigen tijd en geld in onderhoud) en het zelfvoorzienend zijn. We faciliteren de markt bij het opzetten en creëren van nieuwe ruimte door te werken aan voldoende beleidsruimte en kavels.

#### *Samenwerking, versterking community*

We denken dat er winst te halen is in het stimuleren van de onderlinge samenwerking en kennisuitwisseling tussen broedplaatsen onderling, onder meer over aanpak, werkwijze, identiteit, en bijvoorbeeld de afstemming van events. We zoeken daarvoor meer de verbinding tussen broedplaatsen onderling en met ons als gemeente. We zien meerwaarde in het ontwikkelen van een broedplaatsen-community, een netwerk van broedplaatsen. Dit versterkt het netwerk en de community-building tussen broedplaatsen en binnen broedplaatsen.

#### *Betekenis voor de buurt/wijk versterken en spin-off vergroten*

Volgvel 5

Een broedplaats is in de eerste plaats een werklocatie voor de huurders/gebruikers. Voor eigen werkruimte, voor elkaar, meer naar binnen gericht. Broedplaatsen kunnen echter ook een belangrijke functie vervullen in relatie tot de omgeving. Openstelling voor de omgeving, het betrekken van wijkorganisaties, het organiseren van activiteiten in/met/voor de wijk vergroot de betekenis van een broedplaats; niet alleen voor de gebruikers, ook voor de buurt/wijk. Het draagt bij aan sociale cohesie, maatschappelijke impact, de betrokkenheid bij (de ontwikkeling van) onze stad. Daarin zien we een belangrijke meerwaarde van een broedplaats.

Naast betekenis voor de buurt/wijk, willen we de betekenis voor de stad in bredere context vergroten. Dat kan afhankelijk van de identiteit van een broedplaats op verschillende manieren. Denk vanuit cultureel oogpunt aan het ruimte bieden aan kunstzinnige exposities, podium aan optredens, betrokkenheid bij evenementen en festivals. Denk vanuit economisch perspectief aan ruimte voor jonge zzp'ers, startups, die kunnen doorgroeien naar zelfstandige bedrijven, en in relatief korte tijd uitvliegen naar meer commerciële bedrijfsruimte. Doorstroom van gebruikers past hierbij, zodat ruimte ontstaat voor nieuwe startende bedrijven in de stad ('incubator').

### **5. Vervolg: uitwerking beleidsuitgangspunten en instrumentarium**

Gezien het belang van broedplaatsen voor onze gemeente willen wij onze integrale beleidsaanpak aanscherpen. In het vorige hoofdstuk hebben wij een beeld gegeven van de problematiek en hebben we mogelijke beleidsuitgangspunten geschetst. Deze vormen de basis voor het op te stellen beleidskader. Daarnaast willen we ons instrumentarium voor broedplaatsen verder uitwerken. Hierbij kunt u denken aan:

- de (kwalitatieve) meerwaarde van broedplaatsen beter in kaart brengen;
- het structureel monitoren van het areaal aan broedplaatsen;
- het beschikbaar areaal aan broedplaatsen vergroten;
- de onderlinge samenwerking tussen broedplaatsen stimuleren;
- de mogelijkheden voor een vastgoedfonds onderzoeken;
- het verkennen van het inzetten van een uitvoerende tussenpartij.

We willen een kader scheppend, randvoorwaarden biedend beleid en een meer proactieve houding, vanuit een ondersteunende, faciliterende rol. Binnen bovenstaande instrumenten, die zich met name richten op versterken van de community en vergroten van de impact van een broedplaats, is onze grootste opgave het creëren van méér ruimte. Hier zullen we de komende periode dan ook onze inzet op focussen, wetende dat hier op dit moment onvoldoende gemeentelijke financiering voor beschikbaar is. Dit nemen we mee in ons definitieve beleid en voorstel aan uw raad.

Graag gaan we met uw raad in gesprek over ons voornemen voor een nieuw beleidskader en de uitgangspunten voor een nieuw instrumentarium. We kunnen ons voorstellen eerst in een informerende sessie toelichting te (laten) geven bij de verschillende onderzoeken; gevolgd door een tweede, meningsvormende sessie. We willen daarna bij uw raad terugkomen met een concreet voorstel voor een nieuw beleidskader Broedplaatsen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Volgvel 6