



Broedplaatsenbeleid Groningen

Broedplaatsenbeleid

December 2024

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Terugblik 2020-2023	4
Voldoende en betaalbare ruimte	4
Innovatie en vernieuwing	5
Talent en ondernemerschap	5
Conclusie	6
3 Huidig aanbod en groei creatieve sector	7
Locaties en aantallen	7
Landelijke benchmark	9
Groei creatieve sector	9
4 De opgave	11
5 Onze aanpak	12
Tijdelijkheid als brede basis	12
Permanente locaties ontwikkelen	13
Broedplaatsbeheer en community management	14
Selectie en doorstroming	14
Beschikbaarheid atelierruimtes borgen en ondersteunen (talentvolle) kunstenaars	15
Samenwerken met het veld	15
Monitoring	16
6 Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen	17
7 Financiële opgave	21
Gemeentelijk ontwikkelbedrijf	22
Verkenning financieringsmodellen met Stichting Roemte	22
Nij Begun	23
Financiële doorkijk	23
8 Flankerend beleid	24
Economische Agenda 2023-2026	24
Kadernota Cultuur 2021-2028 en Cultuurnota 2025-2028	24
Bijlage	25

VOORWOORD

Creativiteit, innovatie en levendigheid, dat is wat broedplaatsen onze gemeente brengen. Plekken waar geëxperimenteerd en gepioneerd wordt. Plekken om samen te zoeken naar oplossingen voor de uitdagingen van morgen. Broedplaatsen dragen bij aan de diversiteit van ons (culturele) werklandschap en aan de leefbaarheid in onze wijken. Daarom maken we hier al jaren ruimte voor. Kijk bijvoorbeeld naar Het Werk en Toentje in de Paradijsvogelstraat of naar de florerende initiatieven op het Suikerterrein. Met een grote verscheidenheid (46) aan creatieve en innovatieve werklocaties groeit en bloeit de samenleving en economie in Groningen. Van beeldend kunstenaars tot vormgevers, van meubelmakers tot metaalbewerkers, van maatschappelijke organisaties tot onderwijsinstellingen. Allen vinden hun plek in broedplaatsen, maar dit wordt steeds moeilijker. De ruimte voor broedplaatsen staat onder druk door de krapte op de vastgoedmarkt. Hiermee is de toekomst voor ondernemers en kunstenaars onzeker.

Hoe zorgen we voor voldoende en betaalbare ruimte? Hoe kunnen broedplaatsen meebewegen met de steeds veranderende omgeving?

Om antwoorden te vinden op deze vragen zijn wij in 2023 gestart met een aantal onderzoeken. Deze hebben ons een beter beeld gegeven van het (beschikbare) aanbod in Groningen en hoe andere gemeenten in Nederland dit onderwerp aanvielen. Het is immers van belang om van elkaar te leren. Niet alleen van andere gemeenten, maar vooral ook van de direct betrokkenen bij broedplaatsen. Wij kijken dan ook terug op inspirerende bijeenkomsten en vruchtbare gesprekken met het werkveld. Dit willen wij de komende jaren continueren, mede als partner in een onderzoekstraject van de Hanze. Met het nieuwe broedplaatsenbeleid en een beknopt uitvoeringsprogramma bouwen we voort op de bestaande fundamenten en zetten wij ons in voor voldoende en betaalbare werk- en atelierruimte in Groningen!



Kirsten de Wrede
Wethouder Cultuur



Carine Bloemhoff
Wethouder Economische zaken



Rik van Nijenhuis
Wethouder Ruimtelijke Ordening

1 Inleiding

Broedplaatsen zijn plekken en gebouwen waar verschillende creatieve ondernemers en/of kunstenaars werken en soms ook wonen. Vaak het gaat om starters/startende ondernemers in de creatieve sector, de ICT en kleinschalige maakindustrie/ambachten. Deze plekken ontstaan veelal aan de 'rafelranden' van de stad, vaak met een tijdelijk karakter vanwege voorgenomen sloop van een pand of herontwikkeling van een gebied. De afgelopen jaren hebben we waargenomen dat door de grote vraag op de woning, bedrijfsruimte- en kantorenmarkt de ruimte voor broedplaatsen onder druk is komen te staan. Dit terwijl de vraag naar betaalbare werk- en atelierruimte juist toeneemt. In tijden van krapte, zoals nu, vraagt dat om een proactief beleid om te kunnen sturen op voldoende ruimte. Immers, in het coalitieakkoord 'Het begint in Groningen: voor wat echt van waarde is', is een van de doelstellingen het stimuleren van nieuwe initiatieven en talenten door te zorgen dat er voldoende en betaalbare ruimte is¹.

Deze ambitie is tevens geformuleerd in onze Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'². Willen we de ruimte behouden en vergroten, dan vraagt dat om een aanscherping van ons beleid uit 2020³.

IN DEZE VERNIEUWDE AANPAK:

- blikken we terug op de periode 2020-2023;
- schetsen we een beeld van het huidige aanbod en de groei van de creatieve sector;
- formuleren we de (ruimtelijke) opgave voor de komende jaren;
- zetten we uiteen hoe we deze opgave aan gaan pakken;
- laten we zien welke locaties hiervoor kansrijk zijn;
- en geven we weer welke financiële vraag hiermee gepaard gaat.

Dit document is het resultaat van verschillende stappen die we in 2023/2024 hebben gezet. Het is begonnen met onderzoeken die uitgevoerd zijn door de Hanzehogeschool/Noorderruimte, Nesk en Stichting Roemte⁴. Hiermee hebben we het aanbod aan broedplaatsen in Groningen inzichtelijk gekregen en een (beleids)vergelijking gemaakt met andere gemeenten in Nederland. Vervolgens zijn de resultaten in juni 2023 met het werkveld (eigenaren, gebruikers, vastgoedontwikkelaars, onderwijsinstellingen) besproken tijdens een goed bezochte bijeenkomst op het Suikerterrein. De denkrichtingen voor het nieuwe beleid die hieruit voortkwamen hebben wij in juli 2023 met de gemeenteraad gedeeld via een raadsbrief⁵. Deze raadsbrief hebben wij in september en oktober 2023 in een beeldvormende- en meningsvormende

sessie met de raad besproken. Als vervolg hierop hebben wij een gespreksronde gedaan met stakeholders om de verschillende onderdelen van de vernieuwde aanpak vorm te geven. Afsluitend zijn we de input uit voorgaande stappen gaan verwerken in dit document en hebben we in juni 2024 een broedplaatsbijeenkomst van de Groninger Broedplaatsen Coalitie gefaciliteerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn wij in gesprek gegaan over thema's die terugkomen in ons beleid en die spelen binnen het (werk)veld. Hierna hebben we de laatste hand gelegd aan de teksten.

1 Meer informatie: [Coalitieakkoord 2022-2026](#)
2 Meer informatie: [Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'](#)
3 Meer informatie: [Aanpak broedplaatsen 2020](#)
4 Meer informatie: [Onderzoeken 2023](#)
5 Meer informatie: [Raadsbrief beleidskader broedplaatsen](#)

2 Terugblik 2020-2023

In mei 2020 is de eerste Aanpak Broedplaatsen van de gemeente Groningen vastgesteld. Nu, vier jaar later, ligt er een vernieuwde aanpak die voortbouwt op de aanpak uit 2020. In dit hoofdstuk blikken we terug op de afgelopen jaren. Het hoofddoel van de aanpak uit 2020 was het huisvesten van de creatieve sector 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.

DIT HOOFDDOEL VERTAALDE ZICH IN DRIE STRATEGIEËN:

- **Voldoende en betaalbare ruimte**
- **Innovatie en vernieuwing**
- **Talent en ondernemerschap**



Voldoende en betaalbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van deze strategie was het signaleren van kansen voor broedplaatsen en hierover in gesprek gaan met eigenaren van leegstand vastgoed gecombineerd met het samenbrengen van partijen om broedplaatsontwikkeling te faciliteren. Dit is, ter voorbeeld, samengekomen in de textielhub aan de Energieweg. In een voormalig pand van DNV GL zijn het Alfa-college, Noorderpoort, Hanzehogeschool, Groningen Werkt Circulair en kleine bedrijfjes onder de hoede van CareX bij elkaar gebracht.

Een tweede onderdeel van deze strategie vormde het in gesprek zijn met woningcorporaties over de beschikbaarheid van atelierruimtes. Al enige tijd zijn wij met Lefier en Patrimonium in gesprek over de toekomst van vijf monumentale atelierpanden in de binnenstad. Door veranderende wet- en regelgeving is het niet langer mogelijk om het gebruik van deze panden onder dezelfde voorwaarden te continueren. De gesprekken hebben tot op heden nog niet tot een passende oplossing geleid.

Het laatste onderdeel van deze strategie vormde het verkennen van de mogelijkheden voor broedplaatsontwikkeling bij het beschikbaar komen van (eigen) vastgoed. Dit hebben we gedaan door iemand van de werkgroep broedplaatsen aan te haken bij onze 'makeltafel'. De makeltafel is een intern overleg waarin we vraag en aanbod van partijen en ons gemeentelijk vastgoed bij elkaar (proberen te) brengen. De Buurtbroedplaats aan de Nieuwe Sint-Jansstraat 35 is mede als gevolg hiervan ontstaan.

Innovatie en vernieuwing

Deze strategie vertaalde zich ten eerste in het creëren van plekken voor broedplaatsen bij gebiedsontwikkelingen. Voor de Suikerzijde is in de structuurvisie ruimte opgenomen voor zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen/bedrijvigheid. Hetzelfde is gedaan in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) die met marktpartijen is gesloten voor de ontwikkeling van Stadshavens. Beide ontwikkelingen bieden hiermee mogelijk kansen voor broedplaatsen. Daarnaast is in de gebiedsvisie Scandinavische havens programmatisch ruimte opgenomen voor een broedplaatsontwikkeling. Op de Zernike Campus wordt samen met de onderwijspartners gewerkt aan een Innovatiehub.

We hebben de mogelijkheden voor langere verhuur (langer dan twee jaar) onderzocht. Dit is geslaagd bij het eerdere genoemde voorbeeld aan de Nieuwe Sint-Jansstraat 35. Bij de Biotoop in Haren en de Travertijnstraat 12 (voormalige Backbone050) worden deze mogelijkheden verkend. In veel situaties merken we dat het een uitdaging blijft om een langjarige constructie op te zetten. Dit heeft veelal te maken met de staat van het pand, de kostprijs dekkende huur die opgebracht moet worden of het bestaan van andere toekomstplannen voor de locatie.

Het maken van afspraken met broedplaats- en atelierbeheerders over het garanderen van voldoende doorstroming is minder goed gelukt dan we met de aanpak uit 2020 beoogden. Veel partijen herkennen het belang van doorstroming, maar tot concrete (juridische) afspraken is het nog niet gekomen. Daarnaast zijn sommige partijen van mening dat dit zichzelf wel reguleert en je hiervoor geen

strakke regels hoeft op te stellen. Zij gaan er vanuit dat er vanzelf een moment komt dat iemand een broedplaats 'ontgroeit' en doorstroomt naar een andere plek. Verderop, in het hoofdstuk 'onze aanpak', komen we op dit punt terug.

Verder wilden we de markt uitnodigen om met nieuwe concepten voor broedplaatsen te komen. Dit is in 2023 gestart en krijgt in 2024 verder vorm bij de Niemeyerfabriek. MWPO en Campus Groningen willen de oude fabriek ontwikkelen tot een campus met blijvende impact. Onderdeel van het concept is het realiseren van een broedplaats. Als laatste onderdeel van innovatie en vernieuwing is een interne werkgroep broedplaatsen opgericht. Vertegenwoordigers van Stadsontwikkeling, Economische Zaken, Directie Maatschappelijke Ontwikkeling en het Vastgoedbedrijf komen op structurele basis bij elkaar om ontwikkelingen te bespreken en acties uit te zetten.

Talent en ondernemerschap

Een van de lijnen binnen deze strategie was het signaleren van ontwikkelingen met koplopers uit het veld. Dit hebben we gedaan door het organiseren van bijeenkomsten, het houden van gesprekken met organisaties uit het veld en de verschillende onderzoeken die we hebben uitgevoerd als opmaat naar de vernieuwde aanpak broedplaatsen.

Een ander onderdeel van deze strategie was het begeleiden van starters bij het opzetten van hun bedrijf/start-up en hen helpen zich verder te ontwikkelen. Groningen heeft als IT-stad een jarenlange historie van succesvolle startups en scaleups. Groningen is daarmee de regio met de hoogste banengroei bij startups in Nederland. Ongeveer 200 startups creëerden afgelopen jaren zo'n 3.300 banen. Het programma Founded in the North, waar Groningen samenwerkt in Noord-Nederland, biedt ondernemers coaching, training en ondersteuning bij het starten, innoveren en opschalen, waardoor zij kunnen doorgroeien van een idee tot een succesvol bedrijf. Een mooi voorbeeld is het bedrijf Klippa. Begonnen als Groningse startup gericht op het digitaliseren van kassabonnetjes, is Klippa inmiddels uitgegroeid tot een bedrijf toonaangevend in het automatiseren van documenten.

Een van de belangrijkste speerpunten in het gemeentelijke cultuurbeleid was en is het stimuleren van talentontwikkeling en vernieuwing in de kunsten. Naast de programmatische inzet in de vorm van een talentenregeling, verschillende stipendia en opdrachten aan makers in de creatieve industrie draagt ook het faciliteren van passende werkruimte hier aan bij. Een van de openstaande acties binnen deze beleidslijn is het onderzoeken van de mogelijkheden naar een broedplaats voor talent, in aanvulling op het bestaande pakket aan ondersteuningsinstrumenten voor talenten

We wilden meer zicht krijgen op de gebruikers en hun ontwikkeling (waar komen ze vandaan, waar gaan ze naartoe). Door het organiseren van bijeenkomsten zijn we beter in gesprek gekomen met de gebruikers van broedplaatsen en hebben we meer grip op de knelpunten die ze ervaren en de kansen die zij zien. Daarnaast hebben de onderzoeken uit 2023 hier aan bijgedragen.

Het verbinden van onze aanpak aan andere programma's hebben we vormgegeven via onze samenwerking met de Hanzehogeschool. Diverse studenten onderzochten de werking, wensen en eisen van een broedplaats(gebruiker) in de gemeente Groningen. Ook is er onder leiding van het lectoraat Vastgoed een onderzoek voor ons gedaan naar de omvang van de broedplaatsen in Groningen. Als vervolg op dit alles zijn wij aangesloten bij het landelijk netwerk 'Broedplaatsen en de Stad' (hierover meer in het hoofdstuk 'onze aanpak').

De zichtbaarheid van broedplaatsen en haar gebruikers hebben we vergroot door op een gemeentelijke webpagina⁶ informatie te bundelen. Als laatste onderdeel van deze strategie wilden we proactief faciliteren om ontwikkeling van broedplaatsen te stimuleren. In onze optiek zijn wij altijd constructief in gesprek (geweest) met initiatiefnemers.

⁶ Meer informatie: [Website broedplaatsen](#)



3 Huidig aanbod en groei creatieve sector

Om het huidige aanbod aan creatieve en innovatieve werklocaties inzichtelijk te krijgen hebben wij een onderzoek laten doen door het Lectoraat Vastgoed van de Hanzehogeschool Groningen⁷. In dit hoofdstuk laten we het aanbod anno 2023 zien, geven we weer hoe dit verspreid is over onze gemeente en maken we een vergelijking met andere gemeenten in Nederland. Daarnaast zoomen we in op het belang en de groei van de creatieve sector, landelijk en lokaal.

⁷ Meer informatie: [Onderzoek Hanzehogeschool Groningen – Lectoraat Vastgoed](#)

Locaties en aantallen

We onderscheiden in Groningen vier typen creatieve en innovatieve werklocaties. Hiermee bouwen we voort op de 'Quickscan Broedplaatsen' uit 2018 en het rapport van de Hanzehogeschool uit 2023.

Dit zijn:

- **Broedplaatsen:** gekenmerkt door een krachtige community, vrijheid en diversiteit
- **Atelierpanden:** gericht op (beeldende) kunstenaars
- **Incubators:** minder vrijblijvendheid, maar met actieve ondersteuning/coaching voor de ondernemers
- **Bedrijfsverzamelgebouwen+:** gebouw waar creatieve en/of jonge ondernemers zijn gevestigd, maar zonder expliciete community.

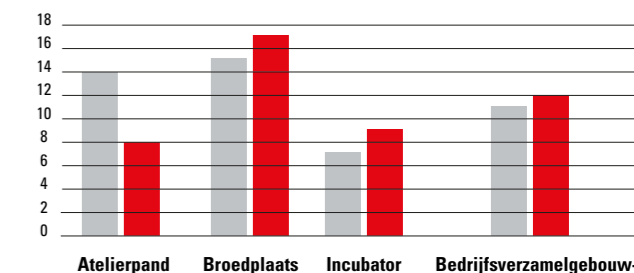
De verschillende subcategorieën vragen elk om een andere inzet vanuit de gemeente. Hier komen we in het hoofdstuk 'onze aanpak' op terug. Een uitgebreidere begripsbepaling vindt u in de bijlage.

In de gemeente Groningen zijn op dit moment 46 locaties: 8 atelierpanden, 17 broedplaatsen, 9 incubators en 12 bedrijfsverzamelgebouwen+. Dit aantal komt grotendeels overeen met de inventarisatie uit 2018, met dien verstande dat sindsdien het aantal ateliergebouwen is afgenomen en het aantal broedplaatsen, incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+ licht gestegen. De daling in het aantal atelierpanden zit voornamelijk in de omzetting naar een woonfunctie (geen gemeentelijke eigendommen).

In deze locaties worden in totaal ruim 1.150 werkruimten verhuurd. Dit betreft overwegend ateliers,

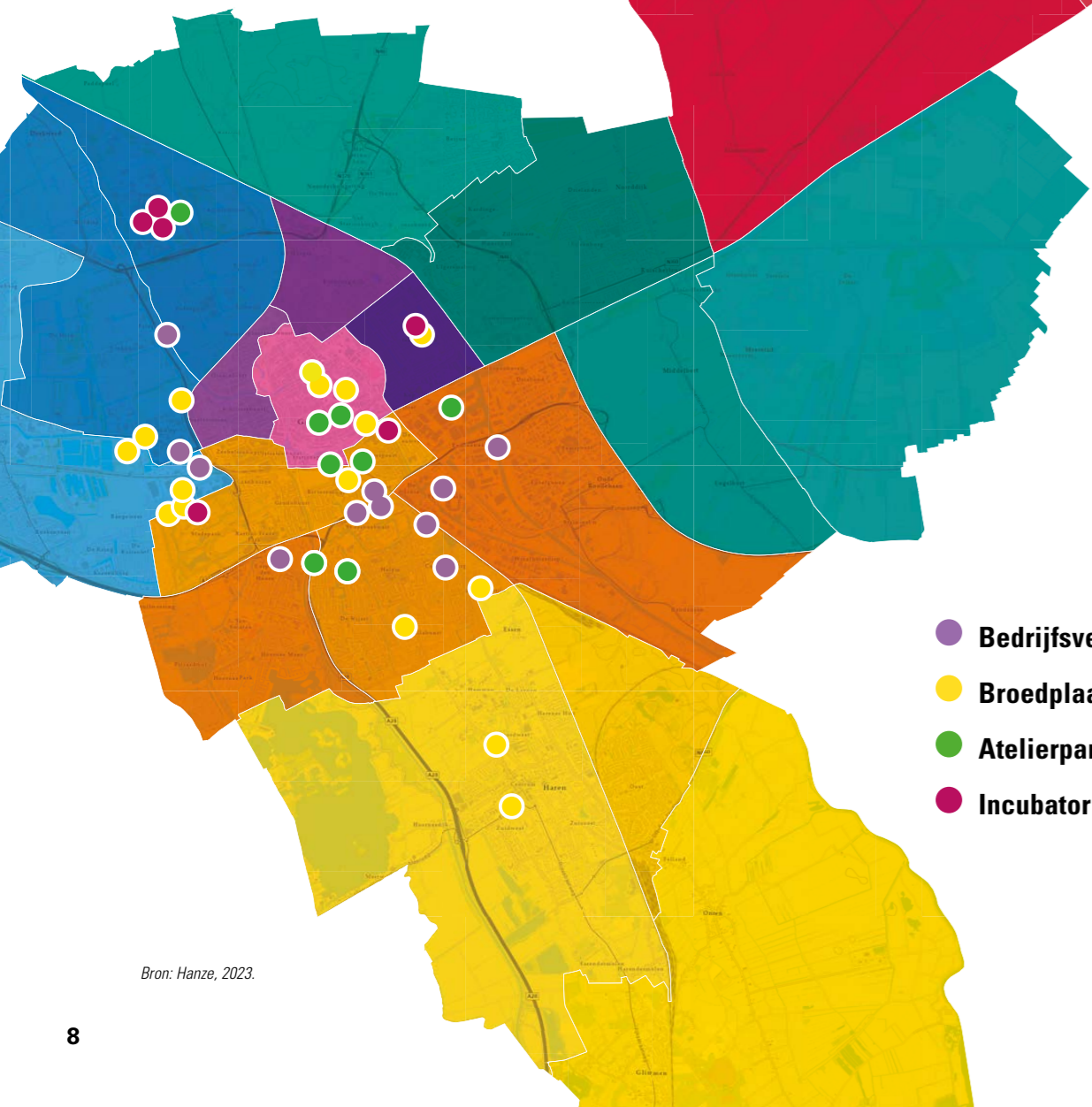


werkplaatsen en individuele kantoorruimten, maar in enkele gevallen ook grotere eenheden zoals complete verdiepingen of kantoorvleugels. Naast de werkruimten worden een flink aantal (atelier)woningen verhuurd. In totaal gaat het om bijna 500 woningen, waarvan ORKZ en de Biotoop het grootste deel voor hun rekening nemen. Landelijk gezien heeft Groningen daarmee relatief veel locaties waar wonen en werken wordt gecombineerd.



Bron: Hanze, 2023.

Aantallen locaties naar locatietype 2023



- **Bedrijfsverzamel+**
- **Broedplaatsen**
- **Atelierpand**
- **Incubator**

Bron: Hanze, 2023.

De Groningse creatieve en innovatieve werklocaties liggen verspreid door de gemeente. Er is sprake van een aantal clusterings rondom het Suikerterrein/Hoendiep, Zernike, de binnenstad, Rivierenbuurt/Oosterpoort en de zone Europaweg/Winschoterdiep. Ook Haren en Ten Boer zijn vertegenwoordigd in dit aanbod.

Het totale bruto vloeroppervlakte komt uit op circa 158.000 m². De bedrijfsverzamelgebouwen+ vormen met 78.000 m² de grootste categorie. Binnen de gebouwen zijn de verhuureenheden van de categorie atelierpanden over het algemeen het kleinst, variërend van 10 tot 90 m², met een gemiddelde van 35 m². De eenheden in de broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen+ zijn doorgaans groter (25 tot 250 m²). Dit is logisch gezien het feit dat deze gebouwen niet uitsluitend kleine zelfstandigen huisvesten, maar ook mkb-ondernemingen met meerdere werknemers/plekken.

Binnen de categorie atelierpanden zijn de huurprijzen grotendeels uniform. Het prijspeil voor de kale huur ligt in Groningen op €45,-/m²/jaar, een tarief dat richting de toekomst lastig houdbaar is (zie 'onze aanpak'). Binnen de incubators en bedrijfsverzamelgebouwen+ zijn de huurprijzen overwegend commercieel marktconform (€150-200/m²/jaar). De broedplaatsen vormen een tussengroep met huurprijzen variërend van €30 tot €150/m²/jaar. Het maken van een goede vergelijking tussen huurprijzen van verschillende locaties is lastig omdat het een zeer heterogene categorie vastgoed betreft. De beste vergelijkingsbasis is de kale huur per vierkante meter per jaar. Deze is exclusief servicekosten, warmte, elektra en water.

Landelijke benchmark

Wanneer we het aanbod in Groningen vergelijken met andere G40-gemeenten dan zien we in eerste instantie dat de beschikbaarheid aan werklocaties qua aantallen en bruto vloeroppervlakte ruim boven het landelijke gemiddelde ligt. Dit betreft primair atelierpanden en broedplaatsen. Om te komen tot een nadere vergelijking kunnen we de focus ook leggen op steden die qua inwoneraantal en culturele infrastructuur meer in lijn liggen met het Groningse profiel, zoals de zogenaamde G9-cultuursteden. In deze vergelijking neemt Groningen met 25 locaties in absolute zin de zevende positie in. Wanneer we echter kijken

naar het gemiddelde bruto vloeroppervlakte per 100.000 inwoners dan neemt Groningen de 4e positie in. Het gemiddelde van 27.000 m² per 100.000 inwoners ligt daarmee boven het landelijke gemiddelde en boven het gemiddelde van de G9-steden. Het aantal verhuurbare eenheden ligt eveneens boven het landelijke gemiddelde, maar iets onder het gemiddelde van de G9-steden. Wat opvalt is dat het prijspeil van de werkruimten in Groningen relatief laag is. Dit geldt met name voor de huurtarieven in de categorie atelierpanden. De huurprijzen in de categorie broedplaatsen liggen meer in lijn met het landelijk gemiddelde.

Vergelijking categorie atelierpanden en broedplaatsen met landelijke benchmarks.

	Groningen	Breda	Eindhoven	Utrecht	Rotterdam
Inwoners (1-1-2022, CBS)	234.950	184.702	238.326	361.699	655.468
Kunstacademie aanwezig	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Universiteit aanwezig	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Atelierpanden en broedplaatsen					
Aantal (Totaal)	25	17	9	68	85
Bruto vloeroppervlak (totaal)	64.000 m ²	18.000 m ²	111.000 m ²	126.000 m ²	144.000 m ²
Bruto vloeroppervlak (mediaan)	1.397 m ²	581 m ²	2.709 m ²	1.051 m ²	1.350 m ²
Aantal verhuureenheden (werken)(totaal)	151	200	910	1.750	1.350
Gemiddeld prijspeil atelierpanden in het betaalbare segment (m ² /jaar)	€45,-	€87,-	€73,-	€90,-	€59,-
Bouwjaar (mediaan)	1956	1964	1954	1061	1931

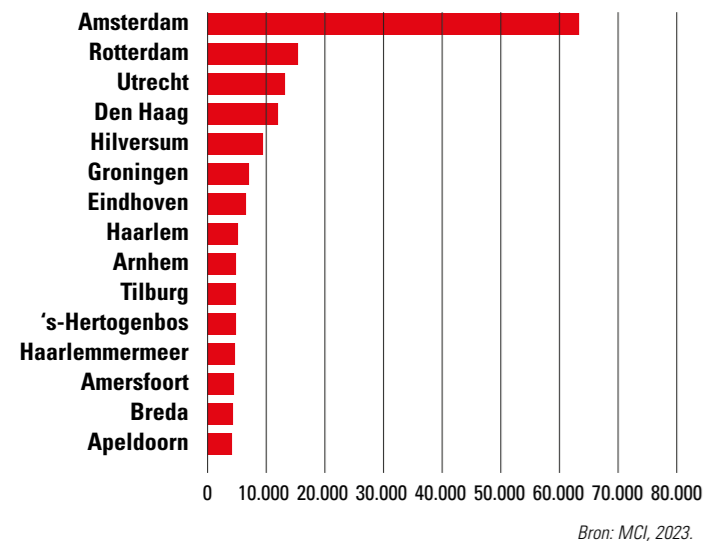
Bron: Hanze, 2023.



Groei creatieve sector

In deze paragraaf zoomen we specifiek in op de groei van de creatieve sector omdat meer dan de helft (57%) van de verhuurde ruimten in creatieve en innovatieve werklocaties in gebruik zijn door ondernemers en kunstenaars in deze sector. Over het algemeen wordt de creatieve sector beschouwd als zijnde een samenvoeging van de subsectoren Kunsten & Erfgoed, Media & Entertainment en Creatief-Zakelijke Dienstverlening. Atelierpanden worden uiteraard hoofdzakelijk gebruikt door ondernemers in Kunsten & Erfgoed. Voor broedplaatsen geldt dat ruim 75% bestaat uit ondernemers werkzaam in de creatieve sector, waarbij er sprake is van een mix aan beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, vormgevers, toegepaste kunsten en vormen van creatieve dienstverlening. Hieruit blijkt de meerwaarde die broedplaatsen en atelierpanden hebben in het faciliteren van de creatieve sector en daarmee de economische- en culturele ontwikkeling van Groningen. Dit staat nog los van de waarde die deze plekken (kunnen) hebben voor de wijk/buurt.

Top 15 steden op basis van aantal banen in de creatieve industrie 2022



De landelijke jaar-op-jaar groei van het aandeel professionals actief in een creatief beroep, binnen of buiten de creatieve industrie, laat zien dat het belang van creativiteit als grondstof voor de Nederlandse economie toeneemt (Monitor Creatieve Industrie, 2023). Recentelijk verschuift het accent van die banengroei van de belangrijkste stedelijke centra, Amsterdam in het bijzonder, naar andere delen van Nederland. Groningen onderscheidt zich samen met Amersfoort, Arnhem en Den Bosch door een sterker groeitempo in de periode 2019-2022 dan in het gehele decennium 2012-2022. Dit viertal steden overtreft daarmee de G4-steden en andere grote centra.



Voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en bedrijvigheid in onze gemeente baseren wij ons op de jaarlijkse rapportages van Onderzoek, Informatie en Rapportage Groningen (OIS). In de rapportage 2022-2023 zien wij terug dat de creatieve sector in 2023, zowel in aantal banen als bedrijven, wederom gegroeid is t.o.v. 2022. Dit mogen we gerust een trend noemen want dit is al het 5e jaar op rij dat hier sprake van is. Hiermee volgt het de totale groei van de gemeente Groningen. Ook de komende jaren

Ontwikkeling banen en vestigingen in Groningen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bedrijven creatieve sector	3.471	3.607	3.815	4.096	4.449	4.669
Banen creatieve sector	5.998	6.176	6.327	6.601	7.097	7.397
Bedrijven totaal	20.511	21.347	22.373	23.749	25.068	26.277
Banen totaal	154.318	157.529	157.124	162.336	169.914	176.521

Bron: OIS Groningen.

verwachten wij, op basis van onze bedrijfs- en kantoorruimteprognoses dat de gemeente Groningen economisch gezien verder blijft groeien. Daarnaast hebben we samen met de Regio Groningen-Assen een verstedelijkingsstrategie opgesteld om richting te geven aan de vraag naar wonen en werken. De totale regionale opgave bedraagt 35.000 woningen en 28.000 banen tot 2040. In de strategie wordt gekozen voor concentratie in de stad Groningen en bij knooppunten van openbaar vervoer.

4 De opgave

In het voorgaande hoofdstuk hebben we het aanbod aan creatieve en innovatieve werklocaties in de gemeente Groningen gezien en dat vergeleken met landelijke gemiddeldes. Een onderdeel waarop we niet ingezoomd hebben is tijdelijkheid. In de tijdelijkheid hebben wij de afgelopen jaren samen met CareX en andere partijen veel betaalbare werk- en atelierruimte kunnen creëren. Tijdelijkheid is daarmee een belangrijke factor in de toekomstige beschikbaarheid van het aanbod.

Dit speelt met name bij de categorieën broedplaatsen en atelierpanden. Van de huidige 25 atelierpanden en broedplaatsen hebben tenminste 11 locaties een tijdelijk karakter. De tijdshorizon van deze locaties varieert van 5 tot 10 jaar, maar in veel gevallen is het uiterlijk tot 2030. Daarmee is niet gezegd dat elk van deze locaties met het verstrijken van de gebruiksperiode direct komt te vervallen, maar het betekent in ieder geval dat het voortbestaan van de broedplaats na deze datum onzeker is. Voor de tijdelijke locaties is het toekomstperspectief in veel gevallen herontwikkeling of sloop. De tijdelijke locaties omvatten in totaal ongeveer

34.000 m² bruto vloeroppervlakte en circa 260 verhuurbare eenheden. Dit is ruim 50% van het totaal van de werkruimten in atelierpanden en broedplaatsen. Hiermee vervullen ze een belangrijke behoefte van de doelgroep.

Naast deze zogenoemde 'vervangingsvraag' weten we ook dat de economie van Groningen, en daarmee de creatieve sector, zal blijven groeien (zie voorgaande paragraaf). Daarom willen we de huidige voorraad omstreeks 2030 hebben uitgebreid van 158.000 m² naar 175.000 m². Dit is gebaseerd op behoud van het bestaande areaal plus een groei



van circa 10%. Daarmee is de totale opgave aan 'nieuwe' ruimte tot en met 2030 ca. 50.000 m². De ruimtelijke opgave brengt ook programmatische en financiële uitdagingen met zich mee. De programmatische uitdaging voor nieuwe locaties is het bij elkaar krijgen van de juiste mix aan gebruikers die creativiteit, innovatie en samenwerking in een broedplaats bevorderen. De financiële uitdaging zit in de discrepantie tussen de huurprijzen die gangbaar (en op te brengen) zijn bij de gemiddelde gebruiker van een broedplaats en de prijs van vastgoed.

Vastgoed is duur. Dat geldt ook voor oude gebouwen als die duurzaam en voor een langere tijd moeten worden ingezet.

Ook zien we een opgave voor ons in het verbinden, kennisdelen en samenbrengen van initiatieven en bijhouden van de basiskennis rond marktbehoefte/marktinformatie en monitoring. De denklijnen over hoe deze opgaves aan te pakken zijn in een raadsbrief⁸ uiteengezet en verder uitgewerkt in onderstaand hoofdstuk.

5 Onze aanpak

Voldoende en betaalbare ruimte was, is en blijft ons vertrekpunt. We zien dat de vraag naar creatieve en innovatieve werklocaties voor een deel wordt opgepakt. Met name bij bedrijfsverzamelgebouw+ en de bovenkant van de markt kan onze houding meer op afstand faciliterend zijn. Voor incubators geldt dat we deze met Founded in Groningen actief willen blijven aanjagen binnen onze samenwerking in Campus Groningen. Incubators leveren een belangrijke bijdrage aan onze kenniseconomie. Onze aanpak richt zich vooral op de categorie ateliers en broedplaatsen, die veelal een publieke/maatschappelijke (meer)waarde met zich meebrengen. Een groot deel van de ruimtelijke opgave (circa 34.000 m²) omstreeks 2030 is aan deze categorieën verbonden. Juist in deze categorieën is een fors deel van de huidige locaties namelijk tijdelijk van karakter. Binnen deze categorieën willen we ons hoofdzakelijk richten op kunstenaars en startende ondernemers. Met name zij hebben behoefte aan (betaalbare) bedrijfsruimte tegen aantrekkelijke voorwaarden (bijvoorbeeld maatschappelijke huurtarieven voor een maximale periode). Daarmee bieden we hen 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 binnen hetzelfde pand of elders.

Tijdelijkheid als brede basis

Om die gewenste extra ruimte te faciliteren willen we in ieder geval de bestaande vastgoedlijn continueren. Dat betekent dat we op basis van leegstandsbeheer blijven werken aan tijdelijke ruimtes op gemeentelijke locaties die voor andere programmatische opgaves zijn aangekocht. Broedplaatsen kunnen ook in een tijdelijke situaties bijdragen aan de bloei van de omgeving. In principe is de tijdelijkheid van een locatie geen probleem, het gaat er om dat we voldoende tijdelijke locaties blijven hebben om zo verschuivingen in het aanbod



Permanente locaties ontwikkelen

Gezien de toenemende druk op tijdelijke locaties zien we ook de noodzaak tot het inrichten van permanente locaties om structureel ruimte te kunnen bieden aan startende ondernemers en kunstenaars. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om ons eigen vastgoed meer permanent beschikbaar te stellen. Dit vormt een wezenlijk nieuw onderdeel van ons beleid voor broedplaatsen. We hanteren een aantal uitgangspunten bij het permanent beschikbaar stellen van ons vastgoed. Per locatie streven we naar maatwerk en een zoveel mogelijk kostprijs dekkende huur. Net als bij tijdelijke locaties willen we bij permanente locaties niet de rol pakken van broedplaatsbeheerder. We zoeken voor het beheer en de inhoudelijke ondersteuning naar samenwerkingsmodellen vanuit het veld. Ook willen we sturen op doorstroom van gebruikers om ruimte te kunnen blijven bieden aan startende ondernemers en kunstenaars (zie 'selectie en doorstroming'). Hiermee stimuleren we ondernemerschap en het bedrijfsmatig toewerken naar een kostprijs dekkende dan wel marktconforme huur, waarbij we beseffen dat het verdienvermogen van kunstenaars doorgaans niet toeneemt via een lineair pad op basis van een ondernemingsplan. We gaan de komende jaren dus evalueren hoe dit werkt. Verder is het van belang dat broedplaatsen meerwaarde hebben voor de wijk/omgeving. Dit kan zich uiten in het betrekken van wijkorganisaties, het organiseren van activiteiten en evenementen, het ruimte bieden aan exposities en het in algemene zin



openstellen voor de omgeving. Per locatie en met de beheerder worden daar afspraken over gemaakt (zie bijvoorbeeld het Wijkpaleis Rotterdam). We houden hierbij oog voor de balans tussen enerzijds open en benaderbare plekken en anderzijds ruimte waar creatieven ongestoord hun werk kunnen doen.

Met de broedplaatsbeheerder worden duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot het onderhoud, wettelijke inspecties, keuringen en eventuele verduurzaming van het pand. Aangezien zelfredzaamheid vaak een belangrijk goed is binnen broedplaatsen(gebruikers) kan er per locatie worden onderzocht in hoeverre het beleggen van de verantwoordelijkheden bij de beheerder kan bijdragen aan het onderhoud en de verduurzaming van een pand. Hierbij zullen de gemeentelijke richtlijnen (zoals gehanteerd binnen het Vastgoedbedrijf) dienen te worden gevolgd.

Ons beleid richt zich op het realiseren van broedplaatsen op permanente locaties, waarbij we ook naar een bredere invulling van de betreffende panden kijken. Hierbij kan gedacht worden aan een mix van maatschappelijk werk, commerciële bedrijvigheid, voorzieningen, onderwijs en wonen. Deze functies kunnen bijdragen aan kennisuitwisseling, levendigheid en sociale controle en vormen daarmee een inhoudelijke meerwaarde voor de plek en de omgeving. De mix met andere functies kan ook bijdragen aan de financiële haalbaarheid van het totaalconcept. Afhankelijk van de grootte van de locatie spreken we bij ontwikkeling een minimum aandeel broedplaatsplekken af (plekken met een betaalbaar/maatschappelijk tarief). Zie als voorbeeld het NYMA terrein in Nijmegen waar vooraf 20% aan sociale huur voor ondernemers is vastgelegd. Evenals het punt van doorstroming willen we dit onderdeel de komende jaren evalueren.

In tijdelijke situaties bevinden broedplaatsen zich op verschillende bestemmingen variërend van een bedrijfs-, maatschappelijke tot centrumbestemming. Om bovenstaande functiemix op permanente locaties te ontwikkelen zal er in sommige gevallen een omgevingsplanwijziging nodig zijn. Wij volgen hiervoor de werkwijze omgevingswetinstrumentarium zoals omschreven in een raadsbrief van mei 2024⁹. In het kort houdt dit in dat we in de overgangsfase naar de Omgevingswet (per 1-1-2024 ingevoerd) gebruik maken van de bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

⁹ Meer informatie: [Raadsbrief werkwijze omgevingswetinstrumentarium](#)

Broedplaatsbeheer en community management

Met betrekking tot het tijdelijk beheer van vastgoed heeft de gemeente een raamovereenkomst met CareX. CareX lost leegstand op door maatschappelijk zinvol gebruik en draagt hiermee bij aan de versterking van de lokale economie en cultuur. Een dergelijke samenwerking is er nog niet voor permanente locaties. Wij zien ook voor deze locaties meerwaarde in een samenwerking met een of meerdere partijen uit het veld die het beheer en/of community management op zich kunnen nemen.

De meerwaarde van dergelijke partijen uit zich in:

- Het efficiënt beheren en goed onderhouden van vastgoed omdat het voor de betreffende partij core business is;
- Met de inzet van een partij met aantoonbare ervaring en relaties in het werkveld kan er beter gehandeld worden naar de wens en eis van gebruikers;
- Er kunnen afspraken worden gemaakt waarbij er gestuurd wordt op een bepaalde doelgroep/mix, samenhang en doorstroming;
- Bijdragen aan de ontwikkeling en samenwerking tussen bedrijven en/of kunstenaars;
- Een betere sturing op een goede inbedding van de broedplaats in de omgeving. Dit kan helpen om de broedplaats zichtbaarder te maken, maar ook bij het vergroten van de betekenis voor de wijk. Te realiseren door per locatie en met de beheerder een vorm van social return af te spreken.

Selectie en doorstroming

Als gemeente willen we meer zorgdragen voor sturing op wie wel en niet in aanmerking komt voor een werkruimte in een broedplaats en gedurende welke periode. Onze rol hierin kent wel beperkingen: zo is er niet bij elke broedplaats sprake van gemeentelijke betrokkenheid (bijvoorbeeld via eigenaarschap van het vastgoed of financiële ondersteuning). Ook willen we recht doen aan de diversiteit in samenstelling en profiel van broedplaatsen door ruimte te houden voor een aanpak op maat. Meer sturing op selectie en doorstroming achten we met name relevant voor ateliers: de vraag in dit segment is groot, de doorstroming nu (te) beperkt. Deze sturing kan middels voorwaarden als het hebben doorlopen van een kunstvakopleiding en een professionele beroepspraktijk; als overheid selecteren wij immers niet op artistieke kwaliteit. Wij winnen hiervoor advies in bij experts uit de culturele sector. Zowel bij nieuwe ateliers als broedplaatsen willen we de doorstroom van huurders/gebruikers na een bepaalde periode stimuleren om ruimte te kunnen blijven bieden aan startende ondernemers en kunstenaars. Dit is afhankelijk van de totale omvang van de locatie, de mix met andere functies en mate van tijdelijkheid (bijvoorbeeld bij permanent noodzakelijker dan bij tijdelijk). Hierover maken we op basis van onze uitgangspunten afspraken met de beheerder. Voor de atelier- en broedplaatsplekken stellen we voor de eerste vijf jaar een betaalbaar (maatschappelijk) tarief per vierkante meter per jaar voor. Het uitgangspunt hiervoor is €60,- à €80,- per m² per jaar, gebaseerd op het type, status en grootte van de ruimte en in lijn met tarieven die in andere gemeenten het gemiddeld prijspeil vormen (zie 'landelijke benchmark'). Indien de aard en/of



samenstelling van een broedplaats dit rechtvaardigt kan hiervan onderbouwd worden afgeweken. Na een periode van vijf jaar ontstaan er verschillende scenario's. In het eerste scenario kan de huurder nog eens vijf jaar of langer blijven huren binnen hetzelfde pand. Hierbij zal een kostprijs dekkende dan wel marktconforme huurprijs gehanteerd worden. Deze ontwikkeling kan plaatsvinden afhankelijk van de omvang van de locatie en binnen een nader te bepalen bandbreedte (behoud van een minimum aantal atelier- en broedplaatsplekken). Het tweede scenario treedt op wanneer betreffende huurder zich niet in staat acht om de voorgestelde huurwijziging te kunnen betalen of wanneer er geen ruimte is om door te stromen. In deze situatie zal het leiden tot een beëindiging van het contract. Indien het een gebruikersgroep betreft kan er, afhankelijk van het vastgoed, onderzocht worden of erfpacht/huurkoopconstructies een optie zijn (scenario drie).

Op deze manier geven we kunstenaars en startende ondernemers de gelegenheid om voor een aantrekkelijke huur een werkplek in onze gemeente te vinden en zorgen we tegelijkertijd na een bepaalde periode dat er weer plekken ontstaan voor de nieuwe generatie.

Beschikbaarheid atelierruimtes borgen en ondersteunen (talentvolle) kunstenaars

In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn afspraken gemaakt met Lefier en Patrimonium aangaande vijf monumentale atelierpanden¹⁰ in de binnenstad. Hierbij zijn de panden inclusief beheer en onderhoud onder hun verantwoordelijkheid geplaatst. Door veranderde wet- en regelgeving is dit niet langer mogelijk onder dezelfde voorwaarden. Continuering van de huidige functie in deze panden is zeer kostbaar, hoofdzakelijk vanwege de grote verduurzamingsopgave die deze (veelal monumentale) panden kennen. Daarom zetten wij de reeds gevoerde gesprekken voort om, samen met de Huurdersvereniging van Kunstenaars en de corporaties te bespreken hoe we in de toekomst atelierruimtes beschikbaar houden in de gemeente. Mogelijk leidt dit tot herhuisvesting op een andere locatie. In dit geval is het uitgangspunt dat de huidige kunstenaars die een atelier huren vervangende ruimte aangeboden krijgen, en dat niemand op straat komt

te staan. De wens is hierbij ook tot een passend doorstroombeleid (zie voorgaande) te komen, ateliers meer te verbinden met de omgeving en te kijken of er ook gedeelde presentatieruimte gerealiseerd kan worden.

We gaan door met het stimuleren van talentontwikkeling en vernieuwing in de kunsten (via ons gemeentelijk cultuurbeleid). Naast bovenstaande casus is het zo dat veel van het aanbod voor jonge getalenteerde makers nu geregeld is via CareX in de vorm van leegstandsbeheer. Voorbeelden hiervan zijn Travertijnstraat 12 en de Biotoop. Bij de eventuele verdere ontwikkeling van deze locaties blijven wij actief betrokken om aanbod voor startende kunstenaars te faciliteren. Ditzelfde geldt ook voor de ontwikkeling van nieuwe locaties als de voormalige tabaksfabriek van Niemeyer en de kansen die grote gebiedsontwikkeling als Stadshavens en Suikerzijde bieden.

¹⁰ Oude Boteringstraat 63, Hofstraat 21, Pelsterstraat 37, Haddingestraat 26, Kostersgang 6



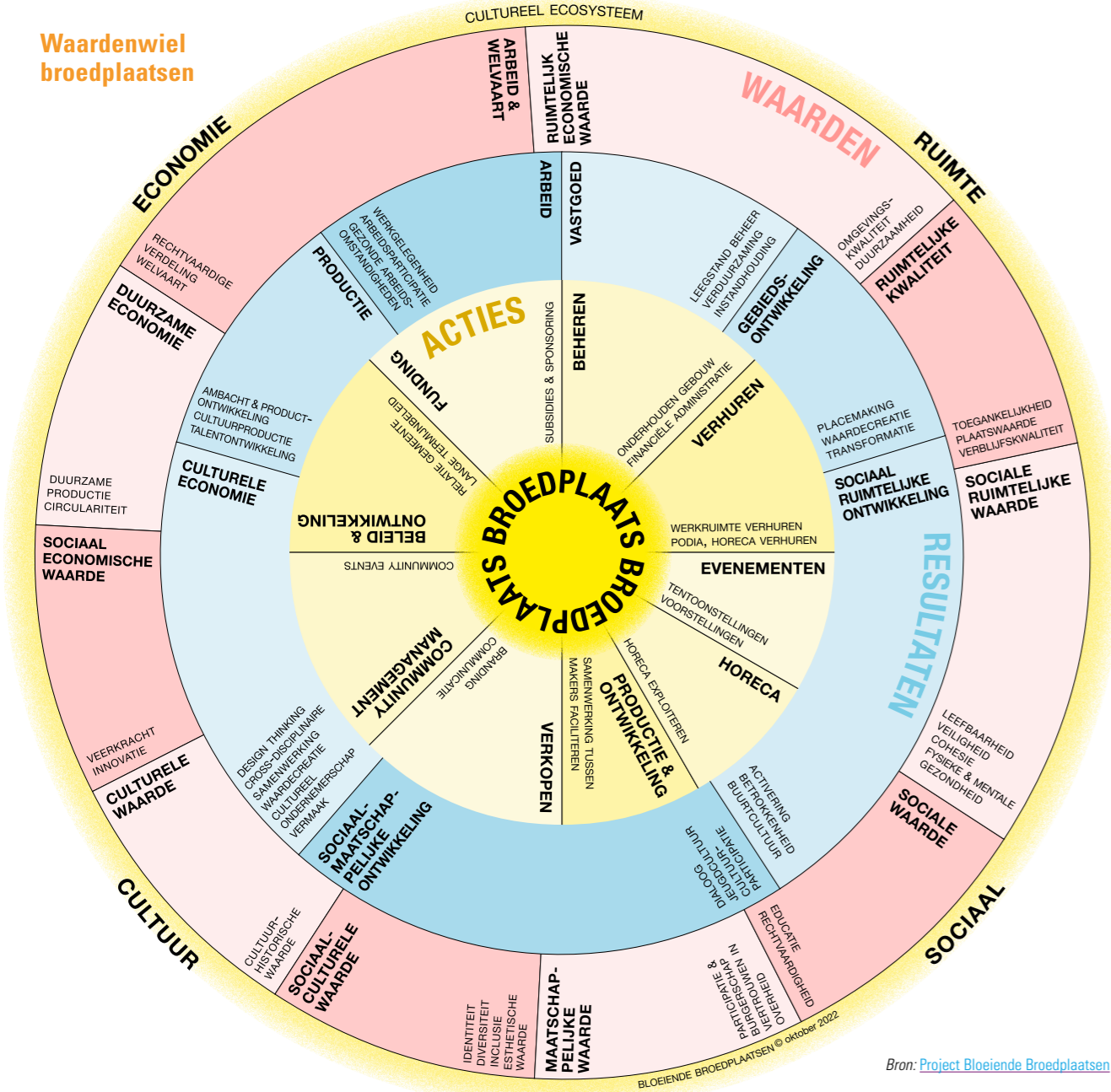
Samenwerken met het veld

We hebben gemerkt dat sessies die wij voor deze vernieuwde aanpak hebben georganiseerd of gefaciliteerd een positieve invloed hebben op de binding tussen broedplaatsen en broedplaatsgebruikers. Dit willen we na vaststelling van het beleid continueren om goed en constructief met het veld in gesprek te blijven en snel te kunnen reageren op ontwikkelingen. De broedplaatscommunity kan bijdragen in het delen van kennis over aanpak, werkwijze, identiteit en de afstemming van events. Verder zijn we bereid om mee te denken met de realisatie van ontwikkelingen van initiatiefnemers en staan we open voor vragen vanuit het veld.

Samenwerken doen wij ook met het onderwijs. De gemeente Groningen heeft zich als partner ingeschreven voor het kennis- en onderzoeksproject 'Ruimte creëren voor creatieve ruimte 2024-2026' van de Hogeschool Fontys, Hanzehogeschool Groningen en de Hogeschool Rotterdam. Dit project bouwt voort op eerder onderzoek door de betrokken hogescholen naar de maatschappelijke impact van broedplaatsen. Het eerdere onderzoek, genaamd Bloeiende Broedplaatsen (2020-2023), leverde onder andere een nieuw instrument (Waardenwiel) op dat gemeenten en culturele initiatiefnemers kan helpen om vanuit een integraal perspectief de publieke waarde van broedplaatsen inzichtelijk te maken¹¹. In het nieuwe onderzoek wordt onder meer de Waardenwiel-benadering toegepast op concrete lokale casuïstiek in de participerende gemeenten en

¹¹ Meer informatie: [Artikel Waardenwiel](#)

**Waardenwiel
broedplaatsen**



Bron: [Project Bloeiende Broedplaatsen](#)

zal het wiel doorontwikkeld worden van haar huidige prototyp fase naar een breed inzetbaar instrument zowel voor overheden als broedplaatsorganisaties. Daarnaast heeft het project als inzet om gemeenten te ondersteunen bij het formuleren, implementeren en uitvoeren van effectief broedplaatsenbeleid op basis van een integrale visie die gestoeld is op een duurzaam en rechtvaardig huisvestingsmodel voor de creatieve sector. Tevens biedt het programma de mogelijkheid om in landelijk verband kennis te delen en lokaal opgedane ervaringen op te werken tot breed inzetbare aanpakken en instrumenten.

Monitoring

Om scherp te blijven op de opgaven en ambities die in dit document zijn gesignaleerd en opgesteld is monitoring van belang. Zo doen we jaarlijks onderzoek naar de vastgoedmarkt in Groningen. Dit geeft ons inzicht in de totale voorraad van en leegstand op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Ontwikkelingen op deze markt zijn van invloed op de beschikbaarheid van (potentiële) broedplaatsen. Daarnaast willen we met periodiek onderzoek specifiek inzoomen op het aanbod aan broedplaatsen en andere creatieve/innovatieve werklocaties. Zo houden we grip op de ruimtelijke- en vastgoedopgave zoals in dit beleidsdocument geschetst. Ook rapporteren we jaarlijks over de werkgelegenheid en bedrijvendynamiek in de gemeente Groningen. Hiermee hebben we een beeld hoe de economie, en specifiek de creatieve sector, zich ontwikkelt.

6 Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen

Onze aanpak richt zich op het continueren van de bestaande vastgoedlijn (faciliteren en stimuleren van broedplaatsen op tijdelijke locaties) en het creëren van permanente broedplaatsen. Hiervoor hebben we een aantal locaties in beeld die elk hun eigen traject volgen. In sommige gevallen gaat het nog om ideeënvorming of scenariostudies, in andere gevallen wordt er concreet gewerkt aan haalbare en realistische plannen. In de loop van tijd kan deze lijst veranderen als gevolg van planontwikkelingen of nieuwe kansrijke locaties. Hieronder worden kort de verschillende locaties toegelicht.

BOERDERIJ WOLDWIJK

2024/2025



In Ten Boer ligt een gebied van circa 40 hectare inclusief boerderij die verhuurd wordt aan de Coöperatieve Vereniging Woldwijk. De CV Woldwijk faciliteert hier duurzame vormen van wonen, werken en leven. De boerderij kan tot op heden beperkt gebruikt worden vanwege aardbevingssschade. Met Stichting Roemte en de CV Woldwijk zijn wij in gesprek over een mogelijk toekomstige invulling van de boerderij. Onderdeel van het concept is o.a. ruimte voor (lokale) ambachten. In 2025 willen we, als onderdeel van de Uitvoeringsagenda Ten Boer, duidelijkheid bieden over het toekomstperspectief van het gebied en de boerderij.

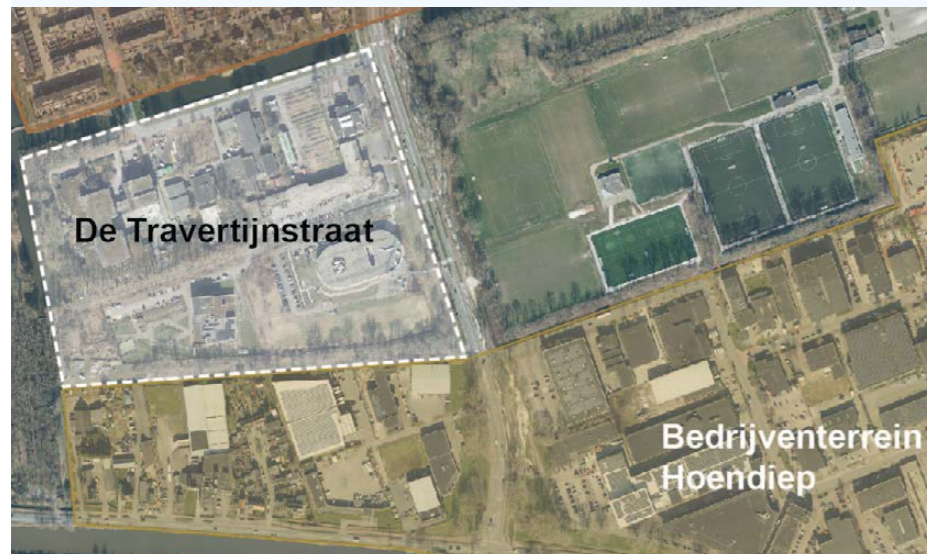


SUIKERTERREIN

2025

Het Suikerterrein is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de hotspots van de stad. Culturele ondernemers bestaande uit een verzameling pioniers, makers en doeners geven samen kleur aan het Suikerterrein. Dit alles gebeurt in de tijdelijkheid vanwege de toekomstige ontwikkeling van de Suikerzijde.

De Suikerzijde wordt een nieuw stadsdeel met veel groen en ruimte voor wonen, werken en leren. In 2025 starten we met de visievorming op het Suikerterrein. Het uitgangspunt blijft dat de tijdelijkheid in 2030 gaat eindigen.



TRAVERTIJNSTRAAT 12

2026

In juli 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te starten met de ontwikkeling van het gebied Travertijnstraat. Dit voormalige scholencluster wordt al jaren tijdelijk ingevuld door o.a. Backbone050 (nu CareX), het fietsdepot van Stadsbeheer en een aantal leegstandsbeheerders. In 2023 is er gewerkt aan een scenariostudie voor het gebied. In het door de gemeenteraad gekozen scenario kunnen de twee boven elkaar gelegen gymzalen in het pand van de Travertijnstraat 12 in potentie ruimte bieden als werklocaties voor kleinschalige (creatieve) maakindustrie.

CIRCULAIRE ECONOMIE

TEXTIELHUB

2026

Uitgangspunt van de Textielhub is het gezamenlijk gebruik van ruimtes en materieel, kennisuitwisseling en crossovers te realiseren tussen studenten (van MBO tot WO) en (startende) ondernemers. Doel is de verwerking van materiaal dat reeds door consumenten is gebruikt en dat na gebruik zal dienen als bron voor nieuwe grondstof. Zo ontstaan nieuwe

circulaire textielproducten en bijbehorende innovatieve businessmodellen. De textielhub is begin 2024 gevestigd in het voormalige DN VGL pand (Energieweg 17), maar zal slechts tijdelijk op deze locatie kunnen functioneren. Daarom gaan we verkennen waar dit initiatief in het vervolg kan landen.



WERKEN IN DE WIJK

WIJKPOST DE WIJERT, WIJKBEDRIJF SELWERD EN WIJKBEDRIJF DE HOOGTE

2026/2027

In De Wijert werken we samen met bewoners, ondernemers, scholen, woningcorporaties en andere organisaties aan een vitale en leefbare wijk. Dit doen we via de Wijkdeal in het kader van de wijkvernieuwing. Op termijn gaat de wijkpost van de gemeente aan de Van Schendelstraat dicht. We onderzoeken of we dit pand als broedplaats in de wijk kunnen gaan inzetten. Hierbij zien we

ruimte voor bedrijfjes uit de creatieve sector, eventueel in combinatie met een enkele buurtfunctie. Hetzelfde geldt voor de panden waar nu het wijkbedrijf Selwerd (Bottelroosstraat 3) en wijkbedrijf De Hoogte (Van Oldebarnevelstraat 6) zijn gevestigd.



NIEMEYER

2027

In de afgelopen tweehonderd jaar is Niemeyer een belangrijke werkgever geweest in de stad Groningen. Het Niemeyer terrein heeft alle potentie om opnieuw van grote betekenis te zijn voor de stad en de regio. Als belangrijke hotspot voor maatschappelijke en economische vernieuwing. Op 1 november 2023 heeft het college van B&W de raad laten weten dat MWPO zich heeft gemeld met plannen

voor het ontwikkelen van de voormalige tabaksfabriek. Op 16 juli 2024 is het college van B&W akkoord gegaan met het door MWPO (in samenwerking met Campus Groningen) opgestelde vestigingskader voor de locaties van de voormalige tabaksfabriek. Hierin is ruimte voor een mix tussen broedplaatsen, commerciële bedrijvigheid en een culturele publieksfunctie.



BIOTOOP

2028

Sinds 1 januari 2023 is gemeente Groningen eigenaar van de Hortus, het voormalig Biologisch Centrum en bijbehorend parkeerterrein aan de Kerklaan in Haren. Het huidige gebruik wordt grotendeels voortgezet tot 1 januari 2026, met een gefaseerde uitloop tot 1 januari 2028. De bestaande functies, waaronder de Biotoop als broedplaats, vertegenwoordigen belangrijke waarden voor zowel de inwoners van de regio, de stad Groningen, het dorp Haren als ook de directe omgeving. De gemeente heeft de ambitie het gebied ook in de toekomst

een invulling te geven die inspeelt op de maatschappelijke behoeftes. Door verschillende toekomstscenario's te verkennen kan het gemeentebestuur een keuze maken voor de toekomstige invulling van het gebied. Inzet is het (gedeeltelijk) behouden van een broedplaatsfunctie. We werken hierbij aan de geleidelijke invoering van een passend model dat zoveel mogelijk aansluit bij de uitgangspunten in dit beleid en duidelijkheid biedt voor de zittende gebruikers. Het streven is om in 2025 een visie op het gebied vast te laten stellen door de gemeenteraad.



SCANDINAVISCH HAVENS

N.T.B.

Voor de ontwikkeling van Scandinavische Havens is een gebiedsvisie opgesteld. Hierin wordt een toekomstperspectief geschetst van een levendig havenkwartier, met volop ruimte voor bedrijvigheid, zowel op het land als het water. Daarbij richten we ons op de maakindustrie en stadsverzorgende bedrijven uit het MKB. In deze visie is de ambitie geformuleerd om in het gebied een broedplaats te realiseren voor creatieve ondernemers en start-ups.

STADSHAVENS

N.T.B.

Langs het Eemskanaal verrijst de komende jaren een stadswijk aan het water: Stadshavens. Het wordt een wijk voor iedereen met een mix van koopwoningen, (sociale) huurwoningen, bedrijfsruimten en voorzieningen. Karaktervolle gebouwen in het gebied, zoals de EMG-silo, de zakkenloods en de Cova-schoorsteen blijven behouden. Samen met de BV Stadshavens gaan we verkennen of er binnen het economische en culturele programma ruimte kan worden gemaakt voor broedplaatsen, ateliers en kunstenaars.



7 Financiële opgave

Om onze ambities de komende jaren waar te maken is er structureel jaarlijks een budget beschikbaar van €250.000,- vanuit het stedelijk investeringsfonds en cultuur.

DIT BUDGET BENUTTEN WIJ VOOR DE VOLGENDE ONDERDELEN:

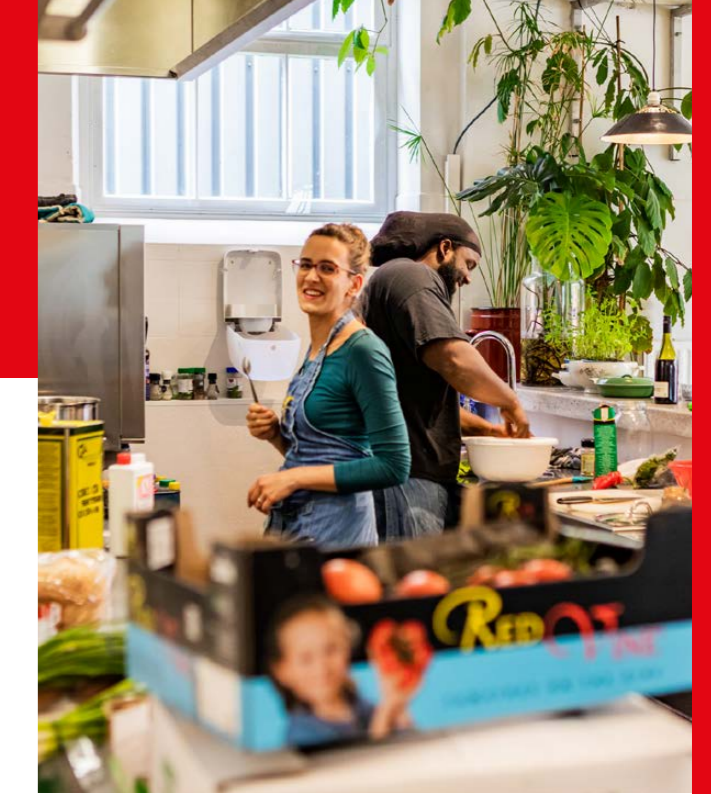
- **Faciliteren** van het gesprek met gebruikers, eigenaren en onderzoekers, door periodiek de stand van zaken te monitoren en gesprek met het veld te organiseren
- **Het organiseren** van community management en broedplaatsbeheer: broedplaatsgebruikers zijn meer dan een bedrijfsverzamelgebouw en vragen om goede begeleiding
- **Het bijdragen** aan de realisatie van tijdelijke en permanente broedplaatsen (onrendabele top exploitatie)

Bovenstaand budget is echter onvoldoende om de (onrendabele top van de) vervangingsvraag van circa 34.000 m² en de ambitie van 50.000 m² extra aan broedplaatsen in 2030 te bewerkstelligen. Wij verwachten dat vanaf 2027 een structureel substantieel tekort gaat ontstaan. Op basis van een set uitgangspunten en potentiële locaties (uitvoeringsprogramma) hebben wij met een rekenmodel in beeld gebracht wat de financiële opgave van deze ambitie zou kunnen zijn. Belangrijk om hierbij te noemen is dat dit een normatieve en indicatieve berekening betreft. Iedere te realiseren broedplaats betreft maatwerk waardoor de kosten op projectniveau af kunnen wijken. De uitgangspunten van het rekenmodel zijn onder andere: typen ruimtes, huurprijzen, looptijd van de

business case, onderhouds- en investeringskosten, afschrijvingsmethodiek en beheerskosten. Uit de berekening komt naar voren dat, wanneer wij als gemeente zelf de (onrendabele top van de) vervangingsvraag van ca. 34.000 m² en de volledige ambitie van 50.000 m² willen realiseren, wij in de toekomst een veelvoud aan middelen nodig hebben, meer dan het budget dat er tot en met 2028 beschikbaar is.

De grootste (financiële) uitdaging zit in de (meer) permanente vorm van broedplaatsen. Als panden structureel en dus voor de lange termijn blijven worden ingezet, dan kan verduurzaming mogelijk verplicht worden en daarmee een volledige levensduurverlengende renovatie inclusief

verduurzaming een logische keuze. Het is dan zaak – als gevolg van afschrijvingsregels – om de investering zodanig te doen dat deze structureel waarde toevoegt aan het pand en daarmee over 40 jaar kan worden afgeschreven in plaats van in één keer in de exploitatie genomen te moeten worden (wat verplicht is als bijvoorbeeld alleen het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en er beperkt wordt verbouwd). Een volledige verduurzaming zorgt op lange termijn voor een lagere energierekening. Onze ervaring is dat een volledige renovatie en verduurzaming – afhankelijk van het pand – grote investeringen vergt en leidt tot een hogere onrendabele top van de huur. We moeten dus op zoek naar verschillende manieren om vierkante meters broedplaatsen te realiseren waarbij we ook kijken naar erfpacht/huurkoop constructies.



Gemeentelijk ontwikkelbedrijf

We hebben geconstateerd dat op de vastgoedmarkt bepaalde opgaves blijven liggen omdat de markt ze niet kan of wil oppakken. Dit geldt ook voor broedplaatsen. Eén van de oplossingen om als gemeente meer invloed te kunnen uitoefenen op de vastgoedmarkt is het starten van een publiek ontwikkelbedrijf. Daarom is door het college opdracht gegeven om de mogelijkheden en toegevoegde waarde van een ontwikkelbedrijf te onderzoeken. Hierover is in juni 2024 een brief aan de raad gestuurd¹². Uitkomst van het onderzoek is dat het ontwikkelbedrijf van toegevoegde waarde is wanneer het zich richt op doelstellingen waarmee maatschappelijke baten gegenereerd worden. Onder de doelstellingen behoort ook het 'pionieren': het plek bieden aan tijdelijke en permanente broedplaatsen voor de creatieve sector en startende ondernemers. Het

¹² Meer informatie: [Baadsbrief publiek ontwikkelbedrijf – wensen en bedenkingen](#)

ontwikkelbedrijf kan kennis en ervaring op dit vlak bundelen en zodoende de kwaliteit en continuïteit van dit soort initiatieven vergroten.

De financiering van de initiatieven van het ontwikkelbedrijf wordt georganiseerd langs drie sporen. Het eerste spoor is het aanvragen van een krediet of leningsfaciliteit. Door het ontwikkelbedrijf zal periodiek een werkplan worden gemaakt op basis waarvan voorstellen aan de raad kunnen worden gedaan. Het tweede spoor is het aanvaarden van opdrachten waarvoor reeds middelen gereserveerd zijn. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gelden voor (een deel van) het bestaande budget voor broedplaatsen. Het derde spoor is het inzetten van eigen vermogen dat opgebouwd kan worden door commercieel vastgoed met een positief resultaat te verhuren of verkopen.

Verkenning financieringsmodellen met Stichting Roemte

Samen met Stichting Roemte hebben wij de mogelijkheden verkend voor het opzetten van een ontwikkelfonds. Het doel hiervan is het gezamenlijk faciliteren van permanente broedplaatsen. Een dergelijk fonds zou (tijdelijk) de kosten die horen bij het eigenaarschap van gebouwen die als broedplaats fungeren of gaan fungeren over kunnen nemen zodat de benodigde investeringen kunnen worden gedaan. In plaats van subsidie verstrekken voor inrichtings-, renovatie-, verduurzamings- of huurkosten kan volgens Roemte het geld revolverend worden ingezet voor de aankoop van gebouwen. Door de gebouwen ook weer te verkopen (aan de broedplaatshuurders zelf) kan een broedplaats die door wil groeien zelfbesturend worden en kan het vastgoedfonds een roulerende onroerende portefeuille aanleggen. Vooralsnog hebben we geen (definitieve) conclusies kunnen trekken over de haalbaarheid van een (lokaal) ontwikkelfonds. Daarom blijven we de ontwikkelingen rondom het Stadmakersfonds in de gaten houden. Dit fonds, met als doel om impact ondernemers te begeleiden met een financieringsvraag, ambieert om uit te groeien tot een landelijk fonds. Met Stichting Roemte gaan wij nader onderzoeken hoe we permanente broedplaatsen en langjarige ontwikkelingen kunnen realiseren. We beginnen met een casus waarbij de gemeente eigenaar is van het pand en/of de grond en Roemte de ontwikkeling tot (permanente) broedplaats kan faciliteren.

Daarnaast is het noodzaak dat de markt ook probeert een deel van de ambitie op te pakken. Recente plannen van het Koffiestation voor de voormalige zuurstoffabriek aan de Pop Dijkemaweg zijn hier een goed voorbeeld van. Verder willen we de markt stimuleren door in onze grote gebiedsontwikkelingen kaders en voorwaarden te blijven stellen voor broedplaatsen. Hier zijn we in de periode 2020-2023 mee begonnen.

Nij Begun

In januari 2024 was de eerste bijeenkomst voor Nij Begun, een proces waarbij samen met Rijk en regio gewerkt wordt aan het herstel van de toekomst van Groningen. In dit kader worden er een sociale en economische agenda opgesteld. De eerste moet ertoe bijdragen dat het gaswinningsgebied binnen één generatie ten minste op het landelijk gemiddelde scoort op indicatoren van brede welvaart als een goede uitgangspositie op de arbeidsmarkt, opleidingsaanbod, schooluitval, bestaanszekerheid, tevredenheid met het leven en ervaren gezondheid. Het doel van de economische agenda is dat Groningen en Noord-Drenthe aantrekkelijke regio's zullen zijn en blijven om te werken, leren, studeren en investeren. Broedplaatsen in de gemeente Groningen kunnen bijdragen aan het realiseren van beide doelen. Wij gaan in gesprek of dit past binnen de economische agenda.



Financiële doorkijk

Structureel is er jaarlijks €250.000 beschikbaar voor de realisatie van onze beleidsambities. Met dit budget en de hierboven beschreven inzet kunnen wij bijdragen aan broedplaatsontwikkelingen in Woldwijk, de Travertijnstraat, wijkpost De Wijert en de wijkbedrijven Selwerd/De Hoogte. Echter, vanaf 2027 gaat een tekort ontstaan. Wij voorzien dat het benodigde budget moet toegroeien naar jaarlijks €1.200.000 in 2030. Dit hebben we enerzijds nodig voor de instandhouding van de gerealiseerde broedplaatsen en anderzijds voor een bijdrage aan broedplaats(her)ontwikkeling van De Biotoop, Niemeyer, Scandinavische havens en Stadshavens. Zonder deze extra middelen kunnen we geen permanente broedplaatsen ontwikkelen en vallen we terug op de bestaande vastgoedlijn (tijdelijke locaties).

Financiële doorkijk

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budget	250.000	250.000	250.000	500.000	1.000.000	1.100.000	1.200.000

Vanwege het ontbreken aan voldoende langjarige dekking is het thema broedplaatsen opgenomen in de Strategische Investeringsagenda. Daarop staan alle projecten waarvoor de gemeente de komende jaren grote uitgaven moet doen. Hiermee kijkt het gemeentebestuur verder vooruit dan de collegeperiode van vier jaar. De financiële vraag voor van het broedplaatsenbeleid wordt meegenomen in de totstandkoming van nakomende gemeentebegrotingen. Hierbij tekenen we aan dat de gemeente de komende jaren een veelheid aan opgaven heeft terwijl de financiële ruimte beperkt wordt/is (o.a. door kortingen op het gemeentefonds).



8 Flankerend beleid

Het broedplaatsenbeleid staat niet op zichzelf. Zoals in de inleiding aangegeven, is in de omgevingsvisie (2022) de ambitie opgenomen om voldoende betaalbare en creatieve ruimte te hebben om nieuwe initiatieven en talenten te stimuleren. Met de strategie werklocaties (2021) geven we in brede zin weer hoe wij ruimte bieden aan de economie van de gemeente Groningen¹³. De Economische Agenda 2023-2026¹⁴ en de Kadernota Cultuur 2021-2028/Cultuurnota 2025-2028¹⁵ raken specifiek aan het thema startende bedrijvigheid en talent.

Economische Agenda 2023-2026

De Economische Agenda beschrijft hoe de gemeente Groningen samen met haar partners gaat werken aan een toekomstbestendige economie, die een bijdrage kan leveren aan het vergroten van de brede welvaart. Via de Economische Agenda zetten wij ons onder andere in, binnen het Noord-Nederlandse Start-up in residence programma, om ambitieuze start-ups een kans te geven om op een innovatieve manier maatschappelijke of stedelijke problemen op te lossen. Zij krijgen intensieve coaching en training. Samen met Founded in Groningen creëren we een klimaat waarin ondernemers kunnen starten en innoveren. Daarnaast koppelen we de creatieve industrie aan het bedrijfsleven zodat er nieuwe verbindingen kunnen ontstaan.

¹³ Meer informatie: [Strategie werklocaties](#)

¹⁴ Meer informatie: [Economische Agenda 2023-2026](#)

¹⁵ Meer informatie: [Kadernota Cultuur 2021-2028/Cultuurnota 2025-2028](#)



Kadernota Cultuur 2021-2028 en Cultuurnota 2025-2028

De kadernota cultuur gaat over de culturele ambities van de gemeente Groningen voor de periode van 2021-2028. Tijdens de looptijd van de kadernota worden er twee cultuurnota's vastgesteld. In de cultuurnota geven we aan hoe we uitvoering geven aan onze ambities, samen met onze partners. De ambities die voorop staan zijn: kunst en cultuur voor iedereen, zorgen voor een bruisende stad en Groningen als City of Talent. Een van de strategieën die hier invulling aan geeft is ruim baan voor talent en vernieuwing. Doel van deze strategie is om de verbinding tussen talent en vernieuwing sterker te maken. Als cultuurstad met sterke onderwijsinstellingen willen we dat het economische en creatief potentieel van de creatieve industrie maximaal benut wordt. Een goede samenwerking tussen kunstenaars, makers, creatieve ondernemers, kennisinstellingen en culturele instellingen is hiervoor essentieel. Met een set aan maatregelen trachten we talent en vernieuwing te stimuleren. Daarnaast stellen we ons op basis van de strategie Sterke Basis ten dele verantwoordelijk voor passende en goede huisvesting voor de culturele sector en een aantrekkelijk voorzieningenniveau in een groeiende stad.

Bijlage

Begrippenlijst

Atelierpand: gebouw gericht op (beeldend) kunstenaars. Er kan een mix zijn met creatieve ondernemers. Een actieve community is geen vereiste.

Bedrijfsverzamelgebouw+: gebouw waar creatieve en/of jonge ondernemers zijn gevestigd, maar zonder expliciete community. Vaak opereren wat meer volwassen bedrijven die al een aantal jaar bestaan goed in een bedrijfsverzamelgebouw.

Betaalbaar (maatschappelijk) tarief: een huurtarief met als uitgangspunt €60,- à €80,- per m² per jaar (excl. prijsontwikkeling CPI).

Broedplaats: gebouw gekenmerkt door een krachtige community, vrijheid en diversiteit. Een plek waar (constante) uitwisseling plaatsvindt van ideeën, waar wordt samengewerkt en waar nieuwe concepten ontstaan. Regelmatig een communitymanager aanwezig die actief de vorming van een krachtige community probeert te bewerkstelligen.

Broedplaatsplek: een (werk/atelier)ruimte met een maatschappelijk tarief voor startende ondernemers en kunstenaars.

Creatieve sector: een samenvoeging van de subsectoren Kunsten & Erfgoed, Media & Entertainment en Creatief-Zakelijke Dienstverlening (SBI).

Creatieve en innovatieve werklocaties: een generieke omschrijving van het totaal aan atelierpanden, bedrijfsverzamelgebouwen+, broedplaatsen en incubators.

Incubator: gebouw waarbij (startende) ondernemers actief worden ondersteund met bijvoorbeeld coaching, hulp bij het maken van een businessmodel en het vermarkten van hun product. Bij een incubator is over het algemeen minder vrijheid voor ondernemers dan in een broedplaats. Incubators zijn regelmatig verbonden aan een onderwijsinstelling.

Kunstenaar: vakmatig beoefenaar van kunst en cultuur met professionele kennis en ervaring.

Startende ondernemer: zodra je ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel tot het moment dat dit vijf jaar geleden is.

Werklocatie: een gebouwcomplex waarbinnen één of meerdere werkruimten aanwezig zijn.

Gespreksronde stakeholders

- CareX
- Roemte
- BOEi
- K. Atema
- Biotoopvereniging Haren*
- Triodos Bank
- Wijkmakers
- Lectoraat Vastgoed Hanzehogeschool

*Dit gesprek was tevens in het kader van het project Hortus/Biotoop.

Bijeenkomsten

- 20 juni 2023
- 13 juni 2024 (georganiseerd door de Groninger Broedplaatsen Coalitie)

Onderzoeken

- Noordruimte/Hanze - Bloemen boven het maaiveld
- Roemte - Inventarisatie broedplaatsen
- Nesk – Het Ondernemersclubhuis

Overzicht locaties

Atelierpanden

Naam	Adres	Postcode, Plaats
Oude Boteringestraat 63	Oude Boteringestraat 63	9712 GE, Groningen
Hofstraat 21	Hofstraat 21	9712 JA, Groningen
Pelsterstraat 37	Pelsterstraat 37-2	9711 KH, Groningen
Haddingestraat 26	Haddingestraat 26	9711 KE, Groningen
Kostersgang 6	Kostersgang 6	9711 CX, Groningen
Y2	Damsterdiep 299	9713 EG, Groningen
WEP	Van Leeuwenhoekstraat 44	9727 JJ, Groningen
Papiermolen	Papiermolenlaan 3	9721 GR, Groningen

Incubators

Naam	Adres	Postcode, Plaats
Maakplek	Struisvogelstraat 15	9713 BT, Groningen
Startup City	Kadijk 2	9747 AT, Groningen
RUG Ventures	Kadijk 4	9747 AT, Groningen
R&D Hotel Groningen	L.J. Zielstraweg 2	9713 GX, Groningen
Indietopia	Lübeckweg 2	9723 HE, Groningen
Innolab Chemie/Engineering	Blauwborgje 31	9747 AW, Groningen
Meditech Center UMCG	L.J. Zielstraweg 1	9713 GX, Groningen
Innolab Agrifood	Zernikelaan 8	9747 AW, Groningen
Studio Melle Koot / Toko	Suikerlaan 28	9743 DA, Groningen

Broedplaatsen

Naam	Adres	Postcode, Plaats
De Pijp	Boterdiep 69-1	9712 LK, Groningen
Het Paleis	Boterdiep 111	9718 RL, Groningen
Het Werk	Paradijsvogelstraat 10	9713 BV, Groningen
Travertijnstraat 6	Travertijnstraat 6	9743 SZ, Groningen
Game Bakery	Energieweg 11 ^a	9743 AN, Groningen
De Campagne	Suikerlaan 43	9743 DA, Groningen
ORKZ	Verlengde Hereweg 94	9722 AH, Groningen
Biotoop	Kerklaan 30	9751 NN, Haren
Moshpit of Creation	Duinkerkenstraat 26	9723 BR, Groningen
TRAV 12	Travertijnstraat 12	9743 SZ, Groningen
Launchcafé	Herestraat 106	9711 LM Groningen
Hub Haren	Dilgtweg 5 ^b	9751 ND, Haren
Buurtbroedplaats Sint Jansstraat	Nieuwe Sint Jansstraat 35	9711 VG, Groningen
Woldwijk	Wolddijk 7	9791 TD, Ten Boer
Rhubarb studio	Suikerlaan 33	9743 AN, Groningen
Kunstwerf Groningen	Bloemsingel 10	9712 KZ, Groningen
Magma	Metaallaan 255	9743 PK, Groningen
Textielhub	Energieweg 17	9743 AN, Groningen

* Launchcafé is per 2024 gesloten.

* Textielhub is per 2024 geopend.

Bedrijfsverzamelgebouwen+

Naam	Adres	Postcode, Plaats
De Puddingfabriek	Viaductstraat 3-4	9725 BG, Groningen
The Rock	Atoomweg 6 ^b	9743 AK, Groningen
De Ommelanden	Friesestraatweg 213 ^d	9743 AD, Groningen
BURO werkplekken Oosterweg	Oosterweg 62	9724 CK, Groningen
Neutronium	Neutronstraat 7	9743 AM, Groningen
Kwadraat	Lübeckweg 2	9723 HE, Groningen
Mediacentrale	Helperpark 272-298	9723 ZA, Groningen
Zernikelab	Zernikepark 6-8	9747 AN, Groningen
De Stek	Euvelgunnerweg 25 ^a	9723 CV, Groningen
MyOffice Winschoterdiep	Winschoterdiep 50	9723 AB, Groningen
MyOffice Leonard Springerlaan	Leonard Springerlaan 35	9727 KB, Groningen
BURO werkplekken Parklaan	Parklaan 32	9724 AR, Groningen

Uitgever
Gemeente Groningen Ruimtelijk Beleid en Ontwerp
 Gedempte Zuiderdiep 98 Postbus 7081, 9701 JB Groningen

Datum
December 2024

Redactie
Gemeente Groningen

Fotografie
Gemeente Groningen, Inge van Niel, Roga Visuals en Woldwijk

Ontwerp
Spark, Groningen

