

Bijlage 1. Samenvatting rapportages Hanzehogeschool/Noorderruimte en Roemte en bijeenkomst met stakeholders broedplaatsen 20 juni 2023.

Bijlage 1-1. Inventarisatie areaal broedplaatsen en vergelijking andere steden

Het Kenniscentrum Noorderruimte van de Hanzehogeschool Groningen heeft voorjaar 2023 in opdracht van de gemeente Groningen het aanbod aan werklocaties voor creatieve broedplaatsen in Groningen in kaart gebracht en vergeleken met andere steden. Dit heeft geresulteerd in een actualisatie van de inventarisatie uit 2017/2018. De belangrijkste resultaten worden hier gepresenteerd. Voor de volledige rapportage verwijzen wij naar het rapport 'Bloemen boven het maaiveld, Creatieve en innovatieve werklocaties in de gemeente Groningen', Groningse broedplaatsen 2023, Hanzehogeschool, Vastgoed, Noorderruimte.

Aantal locaties

In de gemeente Groningen zijn op dit moment 46 creatieve en innovatieve locaties, waaronder 8 atelierpanden, 17 broedplaatsen, 9 incubators en 12 bedrijfsverzamelgebouwen+. Dit komt grotendeels overeen met een inventarisatie uit 2018.

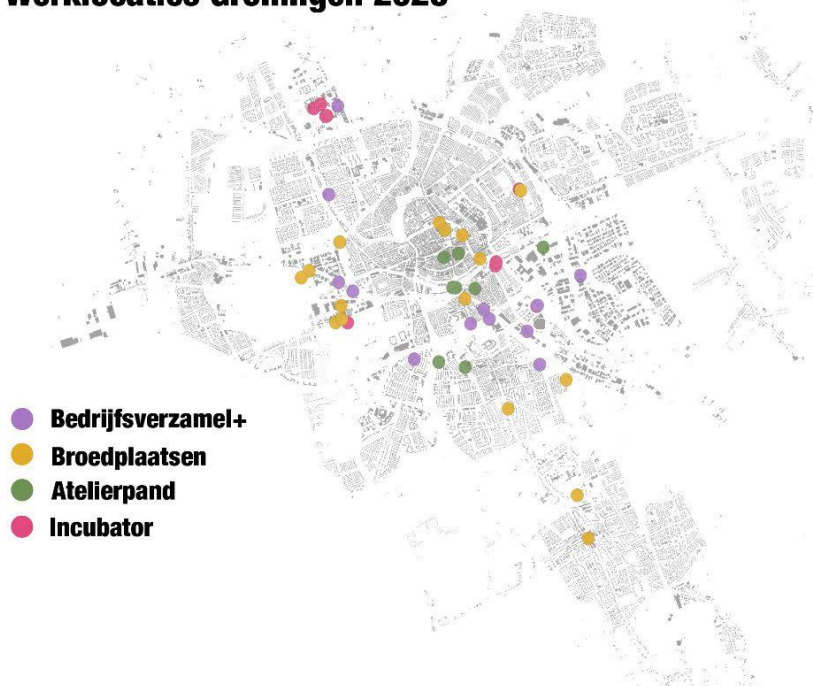
Het aantal ateliergebouwen is afgenomen (van 14 naar 8, waarvan 2 vanwege een dubbeltelling). Bij andere typen werklocaties zijn locaties afgefallen en nieuw locaties ontstaan.

Aantallen locaties	2018	2023	mutaties
atelierpanden	14	8	-6 *
broedplaatsen	15	17	-3 / +5
incubators	7	9	-1 / +3
Bedrijfsverzamelgebouwen+	11	12	-4 / +5
totaal	47	46	-1

*: waarvan -2 vanwege dubbeltelling als broedplaats

De locaties liggen verspreid door de gemeente.

Werklocaties Groningen 2023



Landelijk gezien heeft Groningen veel locaties (8) waar sprake is van wonen en werken. In totaal worden anno 2023 ruim 1.150 werkruimten en 500 (atelier)woningen verhuurd.

Aantal m2 vloeroppervlak

In totaal beslaan de broedplaatsen in Groningen circa 227 duizend m2 bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan ca. 69 duizend m2 woon- (met name ORKZ, Biotoop) en ca. 158 duizend m2 werklocaties.

Oppervlakte broedplaatsen Groningen		Bvo (m2)*	Aandeel (%)
Totaal	Woonlocaties	69.000	30
	Werklocaties	158.000	70
Totaal		227.000	100
Oppervlakte werklocaties Groningen			
Werklocaties	Atelierpanden	11.000	7
	Broedplaatsen	53.000	34
	Incubators	16.000	10
	Bedrijfsverzamelgebouwen+	78.000	49
Totaal		158.000	100

- bvo = bruto vloeroppervlak

Het areaal vloeroppervlak is afgelopen jaren toegenomen van 103.000 m2 in 2018 naar 158.000 m2 in 2023. Dat kan een gevolg zijn van de berekeningsmethodiek (in 2023 op basis van Kadaster). Een deel van de toename kan ook verklaard worden, doordat een aantal atelierpanden zijn verdwenen en enkele broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen bijgekomen. De gebouwen uit deze laatste twee categorieën zijn gemiddeld groter dan de atelierpanden.

Groningen kent relatief veel broedplaatsen met een tijdelijk karakter. Voor zover nu bekend vervallen 9 van de 25 atelierpanden/broedplaatsen uiterlijk 2030, vanwege herontwikkeling of sloop. Dit zou betekenen dat in 2030 ca. 32.000 m² (= ca. 262 makersplekken) komen te vervallen.

Gebruikerstypen

De gebruikersgroepen verschillen sterk per type broedplaats.

<invoegen fig. 2.3.2 >

Huurprijzen

De huurprijzen van werklocaties lopen sterk uiteen (van 45 euro/m²/jaar tot 200 euro/m²/jaar). Dit is sterk afhankelijk van de kwaliteit en het afwerkingsniveau van het pand, de beschikbaarheid (tijdelijk vs. permanent) en de beschikbare voorzieningen. Bovendien spelen de servicekosten (m.n. de energieprijzen) de laatste jaren een enorm sterke rol. Het maken van een goede vergelijking tussen huurprijzen van creatieve en innovatieve werkruimten is lastig omdat het een zeer heterogene categorie vastgoed betreft.

Vergelijking met andere steden

Gecorrigeerd naar inwoners ligt het totale bruto vloeroppervlak aan broedplaatsen in Groningen ruim boven het landelijk gemiddelde, én boven het gemiddelde van de G9-cultuursteden. Het aantal verhuureenheden in de Groningse broedplaatsen ligt eveneens ruim boven het landelijk gemiddelde, maar iets onder het gemiddelde van de G9-cultuursteden. Het aantal locaties (de verschillende plekken in de stad zoals eerder weergegeven) ligt ook iets onder het gemiddelde van de G9-steden.

Landelijk gezien ligt het prijspeil van makersplekken in Groningen relatief laag. Dit geldt met name voor de categorie atelierpanden; de huurtarieven (gemiddeld 45 euro/m²/jaar) liggen significant lager dan in bijvoorbeeld Utrecht, Breda of Rotterdam. De huurprijzen in de categorie broedplaatsen liggen meer in lijn met het landelijke gemiddelde in het betaalbare segment.

Conclusies

Een van de uitdagingen van een integrale broedplaatsenaanpak is het omgaan met de dynamiek van de verschillende ruimtemarkten in relatie tot de verschillende doelgroepen en hun ruimtebehoeften, denk aan doorstroming, community-management, ondernemerschap en betaalbaarheid. Deze begrippen kunnen iets heel anders betekenen in de context van een startupincubator versus een atelierpand.

Er is behoefte aan verschillende vestigingsmilieus met verschillende (kwalitatieve) eigenschappen. Het gaat om het vinden van een goede balans in aanbod en matching van (verschillende) typen gebruikers.

Een uitbreiding van de vaste voorraad aan werkplekken in atelierpanden en broedplaatsen met 20 percent zou de gemeente Groningen meer in lijn brengen met het gemiddelde van de G9-cultuursteden.

Een van de belangrijkste conclusies is dat er een grote diversiteit in de aanbod- en vraagzijde zit, dat je niet per se moet kijken naar de subcategorieën maar naar de publieke waarde van de verschillende plekken, en dat je daarom niet moet focussen op kwantitatieve kenmerken maar meer op kwalitatieve kenmerken.

Aanbevelingen

1. Stimuleer de totstandkoming van nieuwe permanente creatieve werklocaties.

De sterke afhankelijkheid van met name culturele makers van de tijdelijke huisvestingsmarkt maakt de huisvesting van de creatieve sector kwetsbaar en levert kosten en onzekerheid op voor de betrokken ondernemers. De lange wachtlijsten voor permanente werkruimte leiden tot kansenongelijkheid tussen beginnende en gevestigde makers.

De Hanzehogeschool adviseert om de mogelijkheid te onderzoeken om door middel van vernieuwende vormen van (externe) financiering en ondersteuning makers in staat te stellen om hun eigen permanente locaties te ontwikkelen. Kijk daarbij ook naar de mogelijkheid van het inzetten van een actieve maatschappelijke vastgoedstrategie. Maak bij deze aanpak de kwalitatieve verscheidenheid en ruimtelijke passendheid leidend, en zet in op een netto uitbreiding van het structurele aanbod als geheel.

2. Heroverweeg de categorisering van de creatieve en innovatieve werklocaties.

De bedrijfsverzamelgebouwen+ vormen binnen de creatieve en innovatieve werklocaties een diffuse categorie. De Hanzehogeschool adviseert om de stedelijke impact en publieke meerwaarde van locaties meer leidend te laten zijn en geeft de overweging mee om 'maatschappelijke broedplaatsen' als eigenstandige categorie te herkennen.

3. Benut de omgevingsimpact van broedplaatsen en verken kansen voor ontwikkelingen op alternatieve locaties.

Broedplaatsen ontstaan vaak aan de rafelranden van de stad. De Hanzehogeschool adviseert om te verkennen waar kansen liggen voor mogelijke broedplaats-ontwikkelingen op alternatieve locaties. Zo kunnen er scenario's (inclusief omgevingsimpact en gekoppeld aan ruimtelijke inpassingsmogelijkheden en aan de huisvestingsbehoeften van verschillende doelgroepen) worden ontwikkeld voor broedplaatsen in verschillende gebieden.

4. Breng het DNA van het Groningse creatieve en innovatieve ecosysteem in kaart.

Een belangrijk aspect van de Groningse broedplaatsenaanpak is de integrale visie op het werklandschap van creatieve en innovatieve bedrijvigheid. Dit werklandschap bevat niet alleen de werklocaties zelf maar het gehele systeem aan voorzieningen, infrastructuur, hulpbronnen en ondersteunende netwerken waardoor de communities in deze werklocaties kunnen floreren. De Hanzehogeschool adviseert om dit ecosysteem nader in beeld te brengen.

Bron: 'Bloemen boven het maaiveld, Creatieve en innovatieve werklocaties in de gemeente Groningen', Groningse broedplaatsen 2023, Hanzehogeschool, Vastgoed, Noorderruimte.

Bijlage 1-2. Inventarisatie beleid broedplaatsen en vergelijking andere gemeenten

Roemte heeft in opdracht van de gemeente Groningen eind 2022/voorjaar 2023 een inventarisatie uitgevoerd naar het broedplaatsenbeleid in een aantal andere gemeenten. In totaal zijn 7 steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, Leeuwarden, Groningen), 20 broedplaatsen en 6 beheersorganisaties in kaart gebracht. Daarnaast is een verkenning uitgevoerd onder Groningse doelgroepen.

De belangrijkste resultaten worden hier gepresenteerd. Voor de volledige rapportage verwijzen wij naar het rapport 'Inventarisatie broedplaatsen', Roemte, 2023.

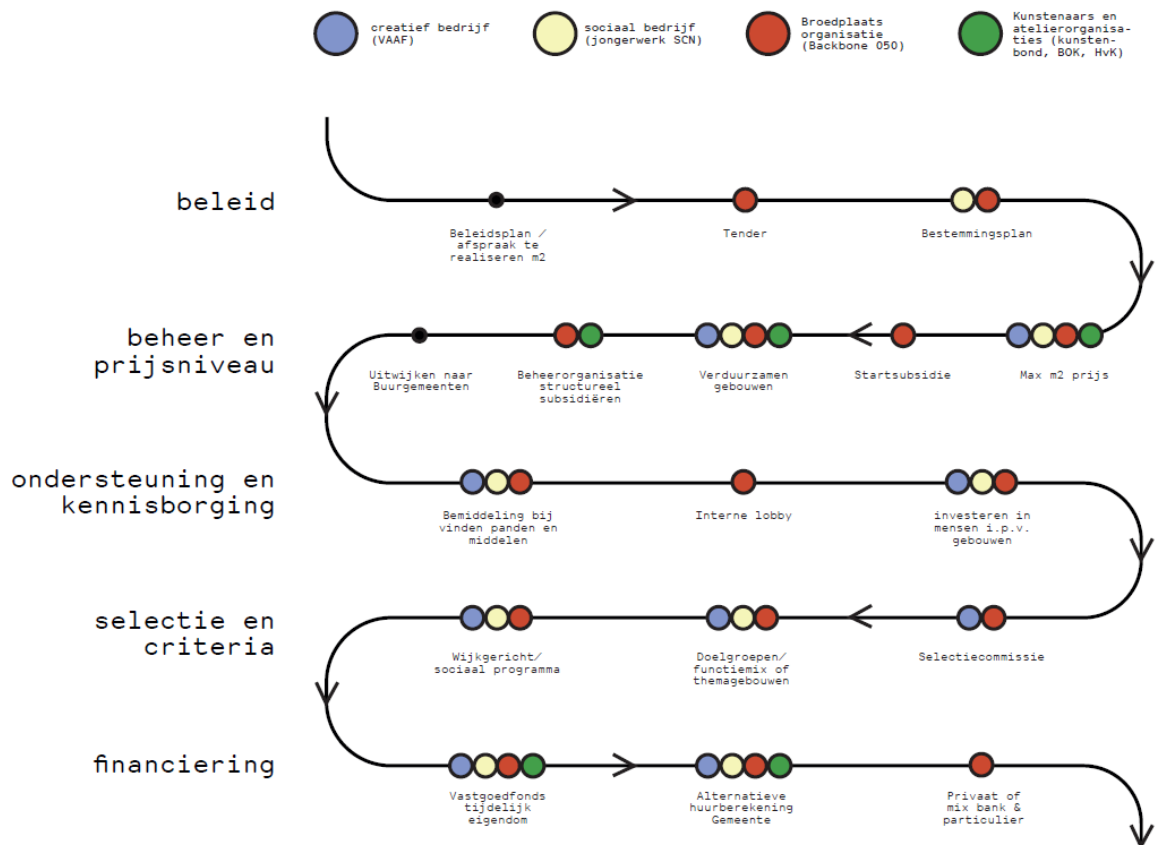
Roemte concludeert dat elke doelgroep een ander type ondersteuning nodig heeft om door te ontwikkelen naar een volgende fase. Dit vraagt om een instrumentarium waarbij maatwerk mogelijk is, zodat het instrument aansluit bij de veranderende behoefte. Bij het vormgeven van beleid is het interessant oog te hebben voor:

- Groningen is goed in ontwikkelen.
- Perspectief is minstens zo belangrijk als definitief.
- Grip heb je niet alleen door eigendom.
- Broedplaatsen gaan niet alleen om gebouwen, maar ook om mensen.
- Groningen heeft al veel, nu de puzzel nog leggen.

Roemte beveelt aan:

1. Leg goed vast wat de doelen zijn en hoe je die wilt behalen.
2. Beleg de uitvoering van de opdracht bij een partij.
3. Richt een (gebieds)fonds of coöperatie op die het eigenaarschap (tijdelijk) op zich neemt.
4. Houdt de selectiecriteria breed.
5. Focus niet op incidentele ondersteuning en/of -subsidie.
6. Geef de regie uit handen.
7. Werk samen.
8. Houd contact met de broedplaats-gebruiker.

Roemte ontleent aan deze uitgebreide inventarisatie bij andere gemeenten een aantal mogelijke elementen voor een Groningse aanpak. Deze zijn in het volgende model gepresenteerd.



Zie voor meer info zie Rapport ‘Inventarisatie broedplaatsen’, Roemte, 2023.

Bijlage 1-3. Samenvatting bijeenkomst met stakeholders broedplaatsen 20 juni 2023

Wij organiseerden 20 juni 2023 een bijeenkomst voor broedplaatsen-betrokkenen. Aanwezig was een gemêleerd gezelschap van ruim 70 vertegenwoordigers van broedplaats-eigenaren/verhuurders (vastgoed), community-managers, gebruikers (huurders), bedrijven (startups, scaleups), belangenorganisaties en onderwijsinstellingen.

Hierbij zijn de resultaten van de onderzoeken van Noordruimte/Hanzehogeschool en Roemte gepresenteerd. Vervolgens werd in een ‘open space’-setting het gesprek gevoerd op verschillende onderdelen van broedplaatsenbeleid. Daarbij zijn over-en-weer inzichten gedeeld en voor-en tegens opgehaald. Vervolgens zijn de ingebrachte punten geprioriteerd.

Thema’s en belangrijkste opmerkingen

De belangrijkste opmerkingen bij ieder thema, in afnemende volgorde van belangrijkheid (op basis van aantal verkregen punten).

1. Doelgroepen (18 pt)

We moeten kiezen wie we ondersteunen. Startende initiatieven in de maatschappelijke, creatieve en sociaaleconomische sectoren hebben voorrang.

- Creatief = bottom-up; dus stimuleren lukt niet altijd.
- Nieuwe aanwas in combinatie met grote bedrijven (studenten).
- Niet alles in 1 noemer.
- Mid-career, lange termijn, gemengd gebruik ateliers.
- Heb specifiek aandacht voor atelierpanden en beeldende kunst.
- Diversiteit = ongelijk aan economisch belang gemeente.
- Opdrachten voor startende initiatieven.
- Doen we aan doelgroepen of brede steun in een fase?
- Moeten we wel kiezen?

2. Functie-mix (9 pt)

Broedplaatsen zijn dynamische communities. Ze zijn gebaat bij een gezonde mix van gebruikers. Groei, doorontwikkeling en doorstroom van gebruikers hoort daarbij.

- Rol corporaties; convenant gemeente.
- Hoe halen we nieuwe doelgroepen binnen?
- Groei, doorontwikkeling en doorstroom hoort erbij.

3. Diversiteit; iedere broedplaats is uniek (11 pt)

Locaties en vierkante meters zijn belangrijk; maar ondersteuning in ondernemerschap, community-building en samenwerking zijn net zo belangrijk. Ondersteuning is nodig. Maar, hoe organiseren we dat? Hoe houden we het betaalbaar?

- Alle organisaties regelmatig samenbrengen
- Gezamenlijke punten uitwerken.
- Ondersteuning community-vorming is nodig.

4. Toekomstbestendig maken (14 pt)

Verduurzaming van panden is de toekomst, maar kostbaar. Liever goed vastgoed tegen een hogere prijs, dan lage huurprijzen voor slechte ruimtes. Een goede broedplaats biedt kwaliteit en dat kost geld.

- Wat is 'goed' vastgoed? 'Goed' is een beleving. Investeren waar nodig, niet om het investeren. Wat is grijs gebied.
- Coöperatieve organisatie beslist zelf relatie kwaliteit – prijs.
- Duurzaam is op termijn goedkoper, maar wel met lange termijnplanning.

5. Meerwaarde en impact (16 pt)

Broedplaatsen worden van meer betekenis als ze meerwaarde creëren voor de straat, de buurt, de wijk, de stad. Samenwerking met buurorganisaties, de omgeving en omwonenden is een belangrijke voorwaarde. Hoe meten we de impact voor de wijk?

- Mate waarin een broedplaats door buurtbewoners zelf gebruikt wordt.
- Openheid broedplaats.
- Sociale netwerken.
- Organiseren van evenementen/bijeenkomsten.
- Samenwerking met wijkorganisaties/organisaties in de wijk.
- Place-making; de mate van contact met de buitenwereld.
- Moet je het wel willen meten? Niet alles moet gemeten worden. Gemeente moet faciliteren en enige afstand houden.

- Impact meten: één meetinstrument.

6. Lange termijnperspectief (24 pt)

Om de cirkel van tijdelijkheid te doorbreken is het belangrijk om eigenaarschap te bevorderen. Liever mede-eigenaar dan huurder, ook al betekent dat meer verantwoordelijkheid en risico.

- Eigenaarschap is de enige vorm waarbij je op de lange termijn kan waarborgen dat een locatie blijft. Eventueel met behulp van de gemeente die garant staat.
- Coöperatieve organisatie: gebruiker = (mede)eigenaar. Bij verlaten pand wordt nieuwe gebruiker eigenaar.
Ter inspiratie: Bajesdorp Amsterdam.
- Heel graag mede-eigenaarschap (mits nog betaalbaar) mét altijd de mogelijkheid eruit te stappen (flexibiliteit).
- Eigenaarschap zorgt ook voor behoud gespreide en diverse stad (rem op verkoop, cashen en gentrificatie).
Vgl. Arti op het Rokin in Amsterdam.

7. Instrumenten Roemte (19 pt)

Wat werkt goed voor gebruikers en wat niet?

- Perspectief op lange termijn om naar toe te groeien.
- Betrokkenheid van gebruikers stimuleren en organiseren: hoe meer eigenaarschap mensen voelen, hoe beter.
- Betaalbaarheid.
- Investeer in creatieve ruimten, maar ook organisatie.
- Vertrouwen.
- Structurele ondersteuning provincie, gemeente.
- Zoals het nu werkt, goed genoeg, zolang het permanent is.

8. Suggesties (8 pt)

Ruime voor een oproep, hartenkreet, een nieuw initiatief, verzoek tot meedenken

- De zaal zit vol kennisdragers. Maak de onderzoeken publiek toegankelijk. Dan kunnen de broedplaats-kennisdragers bijdragen aan het te vormen beleid. Wij werken daar graag aan mee. Coöperatie De Suikerbiet.
- Wie doet er mee aan samen oprichten 'Broedplaatsen Vereniging Groningen'?
- Ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen beter benutten als instrument.
- Deze manier van spreken levert niks op, want is te kort. Zie HIVE in Leeds. Goed voorbeeld hoe het beter kan.
- Durft u een plaats te laten broeden zonder dat u kunt meten wat er aan het ei verdient kan worden (in euro's)?