

Bart de Zwart en Marcel Musch

Bloeiende broed- plaatsen

**Kansen voor een duurzaam
huisvestingsmodel voor
makers in de stad**

De huisvesting van culturele makers is kwetsbaar, vaak tijdelijk en met kortlopende contracten. Met de stijgende prijzen op de vastgoedmarkt groeit de behoefte aan een nieuw en duurzamer huisvestingsmodel.

Sinds de jaren negentig speelt cultuur een steeds belangrijker rol bij stedelijke vernieuwing. De transitie van de industriële economie naar een diensten- en kenniseconomie heeft geleid tot ingrijpende veranderingen in het stedelijke ruimtegebruik. Met het verdwijnen van het productiewerk en de ontwikkeling van nieuwe kantorenparken, en later campussen, aan de stadsranden kwamen grote delen van het industriële vastgoedareaal leeg te staan. Het zijn precies deze *brownfields* – voormalige havengebieden, energiecentrales en fabrieksterreinen – die de kraamkamers zijn gaan vormen van de postindustriële economie. Van de Rotterdamse Wilhelminapier en de Amsterdamse Westergasfabriek tot Strijp-S in Eindhoven: in de oude kathedralen van de industrialisatie gloort de belofte van een nieuwe stedelijke vitaliteit.

Atelierbeheer als strategische partner

In navolging van Richard Florida's *The rise of the creative class* (2002) omarmen beleidsmakers en bestuurders rond de eeuwwisseling vol overtuiging het belang van creativiteit als de 21ste-eeuwse brandstof voor groei en innovatie in de stad. Niet het binnenhalen van goede bedrijven, maar het aantrekken van de juiste mensen naar een stadsgebied wordt het speerpunt van economisch beleid. Typerend voor Florida's analyse van de creatieve economie is dat cultuur hierin wordt verbonden aan de notie van leefstijl. Om de creatieve klasse aan zich te binden moet een stad beschikken over een kwalitatief en hoogstedelijk vestigingsmilieu. De culturele infrastructuur maakt integraal deel uit van deze *quality of place*.

De culturele sector is daarmee een pionier geworden in de transformatie van stedelijke gebieden en wegbereider van een nieuwe economische orde. Het onderliggende mechanisme van meekoppelende belangen is even eenvoudig als effectief: kunstenaars worden geholpen aan betaalbare werkruimte en vastgoedeigenaren profiteren doordat incurante panden gevrijwaard blijven van leegstand. Functioneel afgeschreven vastgoed krijgt (tijdelijk) een tweede leven in het vooruitzicht van grotere opbrengsten uit grond of opstallen op langere termijn. Bovendien vervullen de makers een aanjaagfunctie voor waardecreatie in aanpalende gebiedsontwikkelingen.

De atelierstichtingen die zich reeds vanaf de jaren zestig in verschillende steden bezighouden met de huisvesting van kunstenaars, spelen hier pragmatisch op in. In de twee decennia voorafgaand aan de crisis worden nieuwe atelierorganisaties opgericht in onder meer Zwolle, Groningen, Tilburg, Eindhoven en Den Bosch (Zwart et al. 2019). De stichtingen profileren zich als strategische partner voor lokale overheden en verbinden de ruimtevraag van de culturele sector aan locaties die vrijkomen door binnenstedelijke transformaties. De traditionele ateliergebouwen krijgen daarbij gezelschap van een nieuw type cultureel vastgoed: creatieve broedplaatsen. Hierin zijn naast de reguliere werkplekken ook expositie-, ontmoetings- en andere publieksfuncties opgenomen. De broedplaatsen vormen met hun bredere programmering de kwartiermaker bij uitstek voor de herontwikkeling van de industriële stedelijke *wastelands*.

Een verlate crisis

Wanneer tijdens de vastgoedcrisis van 2008 veel gebiedsontwikkelingen getemporeerd worden en de leegstand in zowel de commerciële als de publieke sector toeneemt, lijkt de huisvesting van kunstenaars en andere cultuurmakers aanvankelijk te profiteren. Maar hoewel de beschikbaarheid van goedkope ruimte toeneemt, blijft het toekomstperspectief onzeker. Het gebruik van veel gebouwen is tijdelijk en contracten zijn vaak kortlopend; ook zijn de afspraken met gemeenten niet altijd eenduidig vastgelegd. De oude gebouwen kampen met achterstallig onderhoud of verborgen gebreken. Tussentijdse investeringen om de panden aan eigentijdse gebruiks-, energie- of brandveiligheidsvereisten te laten voldoen, zijn kostbaar door de korte afschrijvingstermijn.

Die kwetsbaarheid komt momenteel steeds duidelijker aan het licht. Met het aantrekken van de markt neemt in veel steden de druk op de ruimte opnieuw toe. Enerzijds betekent dit een beperktere beschikbaarheid van nieuwe geschikte locaties door lage leegstand en hoge vastgoedprijzen. Anderzijds slinkt de voorraad bestaande accommodaties door nieuwe toepassingsmogelijkheden voor de incurante voorraad vanuit de markt.

Ook het beleid van lokale overheden is van invloed. Gemeenten grijpen de herstellende

marktcondities aan voor het opschonen van hun vastgoedportefeuille. Daarbij wordt geprobeerd middelen vrij te maken om tekorten op andere terreinen van de begroting weg te werken. Maar de heroverweging van de gemeentelijke portefeuille dient ook een meer strategisch doel. Het beoordelen van gebouwen op hun maatschappelijke en financiële rendement moet bijdragen aan een meer doelmatige aanwending van het maatschappelijke vastgoed.

Geen subsidie voor stenen

Deze verzakelijking heeft een aantal consequenties. In de eerste plaats impliceert ze een verdere ontkoppeling van het vastgoedbeleid van andere beleidsterreinen. Het adagium dat hierbij veelal gehanteerd wordt, is dat cultuurgeld bedoeld is voor cultuur en niet voor het subsidiëren van de ‘stenen’ die de cultuurmakers huisvesten. In de praktijk is het onderscheid tussen primaire en ondersteunende processen echter minder eenduidig. Culturele productie is bij uitstek contextueel van aard en hiertoe behoort ook de fysieke omgeving waarin maakprocessen plaatsvinden. Daar komt bij dat veel ateliers zich bevinden in cultureel erfgoed, wat een harde scheiding tussen programma en huisvesting verder compliceert.

In de tweede plaats leidt de verzakelijking ertoe dat overheden meer inzicht willen krijgen in het maatschappelijke rendement van broedplaatsen en ateliergebouwen. Dit past in een bredere trend van outputsturing binnen de publieke sector. Beheerders van ateliers en broedplaatsen wordt in toenemende mate gevraagd om hun bijdrage aan culturele, sociale en economische beleidsdoelen inzichtelijk te maken (Gemeente Amsterdam 2016, 18). Onder druk van de vraag naar publieke verantwoording groeit ook het belang van bijbehorende prestatie-indicatoren.

Vaak ontbreekt het evenwel aan instrumenten om de ‘zachte’ waardecreatie van cultuur en creativiteit – waarden die veelal indirect, vertraagd en op verschillende schaalniveaus tot uiting komen – te concretiseren. Dit maakt het voor atelierbeheerders lastig om een overtuigende waardepropositie te formuleren richting hun stakeholders. Een complicerende factor daarbij is dat de professionaliteit van de atelierbeheerders nog niet altijd mee is geëvolueerd met de groeiende omvang van de portefeuille →

die zij beheren. Veel atelier- en broedplaatsorganisaties zijn ontstaan vanuit de creatieve sector zelf en hebben hun kennis van vastgoedbeheer geleidelijk, door ervaring opgebouwd. Binnen de nieuwe verhoudingen met gemeenten, beleggers en projectontwikkelaars worden zij – in hun positie als beheerder en ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed – geconfronteerd met toenemende eisen ten aanzien van hun bedrijfsvoering.

Placemaking of plaatsmaken

De paradox van ateliergebouwen en broedplaatsen is dat het steeds meer moeite kost om de maatschappelijke meerwaarde ervan aan te tonen teneinde hun bestaansrecht te legitimeren, maar dat gelijktijdig andere partijen – zoals commerciële projectontwikkelaars – juist zeer goed in staat blijken te kapitaliseren op deze waardecreatie. Zodra een locatie succesvol wordt, staan partijen in de rij om mee te profiteren van de gecreëerde waarde. Vastgoedprijzen stijgen als gevolg van marktwerking en speculatie, initiatieven worden geïnstitutionaliseerd, en de bewoners van het eerste uur worden gaandeweg verdrongen door commerciële activiteiten.

Dit gentrificatieproces zou opgevat kunnen worden als een onvermijdelijk aspect van de natuurlijke dynamiek van de stad. Deze opvatting sluit aan bij het romantische idee dat cultuur zich in de rafelranden van de stad het beste ontplooit. Maar als van de culturele sector een bijdrage wordt verwacht aan het realiseren van brede maatschappelijke doelstellingen, waaronder de rol van *placemaker* in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, dan is deze positie niet houdbaar en zal gezocht moeten worden naar een duurzamer model.

Zodra een locatie succesvol wordt, staan partijen in de rij om mee te profiteren van de gecreëerde waarde

Naar een duurzaam huisvestingsmodel...

In de ateliersector groeit het bewustzijn dat gezocht moet worden naar nieuwe modellen voor een duurzame exploitatie van de huisvesting van makers (Zwart et al. 2019). Een van de eerste partijen die geconfronteerd werden met de nieuwe omstandigheden – al vóór de crisis – waren de gebruikers en beheerders van de vrijplaatsen in Amsterdam. Aan het einde van de jaren negentig kregen zij te maken met een dreigende ontruiming als gevolg van de ophanden zijnde ontwikkeling van de IJ-oever (Urban Resort z.j.). De gemeente Amsterdam zag in dat er behoefte was aan een proactief en integraal broedplaatsen- en atelierbeleid, dat in 1999 werd ingevoerd (Stijnenbosch et al. 2016).

Het belang van de culturele infrastructuur voor de vrijetijds- en kenniseconomie, en de permanente druk op de vastgoedmarkt zullen er ongetwijfeld aan hebben bijgedragen dat het wegvallen van het meekoppelende mechanisme – culturele huisvesting als verbindende schakel tussen economische transformatie en ruimtelijke transformatie – in Amsterdam eerder als een probleem is opgemerkt. De stad was landelijk gezien een voorloper met haar broedplaatsen- en atelierbeleid en blijft hierin voorlopig nog een uitzondering.

Maar de verlate crisis in het culturele vastgoed heeft er ondertussen wel voor gezorgd dat ook atelierstichtingen en broedplaatsen elders in het land nieuwe businessmodellen zijn gaan verkennen. Ook een aantal gemeenten lijkt zich bewust te worden van het probleem en is op zoek naar manieren om het aanbod van atelierruimte op peil te houden (Gemeente Tilburg 2016; Gemeente Zwolle, 27; Wijnen 2018). Atelierbeheerders investeren in de professionalisering van hun bedrijfsvoering en er wordt gekeken naar de strategische positie van de organisatie. Voor een aantal organisaties is de (dreigende) afstoting van maatschappelijk vastgoed bovendien aanleiding om de afhankelijkheid van de gemeente te verminderen. Een *single client*-positie ten opzichte van de lokale overheid maakt een atelierstichting kwetsbaar en de voortdurende politieke en bestuurlijke dynamiek binnen de gemeente trekken een wissel op de continuïteit van de organisatie.

... op basis van een breed waardebegrip

Slechts weinigen bestrijden het belang van een heldere, goed gefundeerde verantwoording van publieke investeringen in cultuur. Het is echter de vraag hoe de impact van cultuurmakers op de samenleving moet worden gemeten en vanuit welk perspectief (cultureel, ruimtelijk, sociaal, economisch). John Holden, verbonden aan de onafhankelijke Britse denktank Demos, pleit voor een breder begrip van culturele waarde als basis voor het cultuurbeleid (Holden 2004). Het zou daarbij behalve om een meer integraal en inclusief begrip van waarde ook moeten gaan om een andere wijze van evalueren en beoordelen. Culturele waarde gaat in deze definitie niet alleen over de artefacten en de activiteiten die de sector voortbrengt, maar tevens over het scala van identiteiten, rituelen, tradities, structuren, voorzieningen, contexten en begeleidende processen waarbinnen deze worden geproduceerd. Het gaat daarbij naast meetbare, kwantificeerbare waarden ook om niet-meetbare, kwalitatieve waarden.

De ruimtelijke condities van culturele productie en consumptie zijn in deze definitie een integraal onderdeel van deze brede culturele waarde. Evenals de effecten op de ruimte. Ateliers en broedplaatsen zijn tegelijkertijd productierandvoorwaarde, onderdeel van de immateriële beleving én deel van het proces van stedelijke ontwikkeling. Om een goed begrip te krijgen van de meerwaarde die ateliers- en broedplaatsen creëren, moet naar het totaal van de gecreëerde waarden worden gekeken.

De huisvesting van culturele makers is structureel instabiel. Met de stijgende prijzen op de vastgoedmarkt zal de druk hierop voorlopig alleen maar groter worden. Er is dringende behoefte aan een robuuster, duurzamer huisvestingsmodel. De atelierstichtingen kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Het concept van de brede culturele waarde zou daarbij centraal moeten staan. Niet alleen om een reële en redelijke beoordeling van bestaande waarden mogelijk te maken, maar ook om de ogen te openen voor niet eerder ontgonnen waarden. ●

Literatuur

- Florida, R. (2002) *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Perseus Book Group.
- Gemeente Amsterdam (2016) *Herzien Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2015-2018*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Tilburg (2016) *Cultuurplan 2017-2020, #Stadvanmakers*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Gemeente Zwolle (2016) *Cultuurnota 2016-2020*. Zwolle: Gemeente Zwolle.
- Holden, J. (2004) *Capturing cultural value*. London: Demos.
- Stijnenbosch, M. en R. Vroom (2016) 'Rafelrandjes op de rand van de afgrond'. In: *Rooilijn*, jrg. 49, nr. 1, 44-49.
- Urban Resort (z.j.) *Geschiedenis van urban resort*. Amsterdam: Urban Resort.
- Wijnen, J. van (2018) 'Atelierbeleid in 's Hertogenbosch: voor wie zijn de ateliers in onze stad?'. Op: *jannevanwijnambtenaarcultuur.blogspot.com*, 24 juni.
- Zwart, B. de, en M. Musch (2019) *Bloeiende broedplaatsen* (Tentoonstelling en verslag). Eindhoven: Fontys Hogescholen/TU/e.



Bart de Zwart is docent en onderzoeker bij het lectoraat De Ondernemende Regio van Fontys Hogescholen in Eindhoven



Marcel Musch is docent en onderzoeker binnen de leerstoel Urbanism & Urban Architecture en programmanager van het Urban/Lab aan de TU Eindhoven