

Uitvoeringsnota Creatieve Broedplaatsen 2020 - 2028



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Samenvatting voorstellen	3
Leeswijzer	4
1.(RECENTE) ONTWIKKELINGEN	5
1.1. Mondiaal	5
1.2. LF2028	5
1.3. Lokaal	5
1.4 Ontmoetingsplekken	6
1.5 Ontwikkeltijd	6
1.6 Talentontwikkeling en - behoud	6
1.7 Onderzoeken Fontys Hogescholen	7
2. WAT WILLEN WE DOEN?.....	8
2.1. Versterking samenwerking en positionering	8
2.2. Beschikbaarheid en toegankelijkheid gemeentelijke locaties.....	9
3. VASTGOEDPORTEFEUILLE - CREATIEVE LOCATIES	10
3.1 Kernportefeuille	10
3.2 Kostprijs dekkende huur	10
3.3 Waardenmatrix.....	11
3.4 Bezettingsgraden	11
4. INTEGRAAL ADVIES GEMEENTELIJKE CREATIEVE LOCATIES	12
4.1. Inleiding	12
4.2. Maak- en experimenteerplek	12
Cornelis Trooststraat 48 / de DOAS.....	12
4.3. Maak- en experimenteerplekken: Ateliers.....	13
St. Anthonystraat	13
Haniahof.....	14
4.4. Presenteer- en podiumplekken	16
De Westerkerk.....	16
Zalen Schaaf	17
4.5 Vrijplaatsen en potentiële broedgebieden	18
Vrijplaatsen.....	18
Potentiële broedgebieden.....	18
4.6 Conclusie Integraal advies.....	19
BIJLAGE I - Niet-gemeentelijke creatieve hotspots.....	20
Blokhuispoort.....	20
Pand 39.....	20

Inleiding

Creatieve broedplaatsen vormen een belangrijk deel van de doorontwikkeling van de legacy van 2018 en dragen bij aan een goed functionerende creatieve sector. De afgelopen jaren is Leeuwarden aantrekkelijker geworden voor zowel mensen en bedrijven om zich er te vestigen als voor toeristen. Creatieve broedplaatsen ontstaan in het algemeen spontaan en zijn essentieel om impulsen te kunnen geven aan de versterking van het creatieve klimaat. Dit is onderkend in de nota broedplaatsen: *creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.* welke tot stand is gekomen naar aanleiding van vele huisvestingsverzoeken en spontane broedplaatsinitiatieven uit de creatieve sector. De voornoemde nota is door het college van burgemeester en wethouders in december 2018 vastgesteld en vervolgens door de gemeenteraad besproken. Geconstateerd is dat er behoefte is aan betaalbare maak-, presentatie- en productieplekken, zowel tijdelijk als structureel. Dit geldt voor studenten, pas afgestudeerden en gevestigde producenten en makers. De nota gaat in op de mogelijkheden die de gemeente heeft in de facilitering van initiatieven voor creatieve broedplaatsen als het gaat om tijdelijke en permanente panden en of plekken die hiervoor ingezet (kunnen) worden.

In deze *uitvoeringsnota broedplaatsen* treft u algemene voorstellen aan ten aanzien van creatieve broedplaatsen, de stand van zaken betreffende het creatieve vastgoed en voorstellen dat betrekking heeft op het broedplaatsenbeleid van de gemeente Leeuwarden tot en met 2025. De gemeentelijke panden die in dit kader worden besproken zijn alle panden die reeds in gebruik zijn door creatieven, of hiervoor in aanmerking komen. Het gaat om de atelierpanden Haniahof en St. Anthonystraat, experimenteerplek en podium de Westerkerk en podium Zalen Schaaf. Voor de Cornelis Trooststraat 48 geldt dat de raad op 8 juli 2019 heeft besloten om deze locatie aan te wijzen als permanente broedplaats voor kunst, cultuur, educatie en wijkactivatie. Ook worden in de bijlage een tweetal voorbeelden van broedplaatsen benoemd waar de gemeente geen grondeigenaar/bezitter van is. Deze plekken worden genoemd om een completer beeld te geven van de ontwikkelingen in creatieve sector en de behoeftevraag die er is. De in 2018 opgestelde nota broedplaatsen, de gesprekken daarover in de raad, vervolggesprekken en bezoeken in het creatieve veld, zijn richtinggevend geweest voor de voorliggende nota.

De nota is opgesteld binnen de context van de beleidsvelden cultuur, vastgoed, economie en gebiedszaken en sluit aan bij de vastgestelde ambities van het collegeprogramma 2018-2022, de nota *Visie op kunst en cultuur in de gemeente Leeuwarden: durven en samen doen. Lokaal perspectief in een internationale context 2021-2028*, de nota *Aanpak economische ontwikkeling Leeuwarden 2019-2022 Van visie naar uitvoering*¹, de *visienota evenementen*, LF2028 en de *notitie Vastgoed*. De uitvoeringsnota broedplaatsen vervangt de nota *Atelierbeleid 2005-2008: Een koers voor een culturele expeditie voor Atelierbeleid in de jaren 2005-2008*.

Samenvatting voorstellen

Algemeen

In algemene zin stellen wij voor de meeste gemeentelijke creatieve locaties in deze nota gedurende de periode van LF2028 te behouden. Dat betekent dat deze in de legacy-periode tot en met 2028 ten dienste kunnen worden gesteld aan de creatieve starters, jonge makers en ondernemers.

¹ <https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Leeuwarden/ec4ef173-7328-4bee-84e4-e9b4fcc8eb8f>
Punt A.3.6. van de agenda

Binnen deze periode hebben wij jaarlijks een gesprek met de initiatiefnemers en gebruikers(collectieven) die gebruik maken van de gemeentelijke creatieve locaties. Halverwege deze periode, in 2024, willen we het broedplaatsenbeleid evalueren, waarbij ook de resultaten van het onderzoek 'Bloeiende Broedplaatsen' worden meegenomen. Op basis van de jaarlijkse gesprekken en de onderzoeksresultaten, kunnen we de huidige voorstellen indien nodig tijdig bijsturen.

Specifiek

1. Uitvoeren van de voorstellen, zoals genoemd in hoofdstuk 2.
2. Zalen Schaaf niet opnemen in de lijst creatieve gemeentelijke locaties.
3. Na de resultaten van het onderzoek Bloeiende Broedplaatsen van Fontys Hogescholen in 2024 een evaluatie opstellen van de gemeentelijke creatieve locaties, waarbij een advies is opgenomen ten aanzien van:
 - a. Cornelis Trooststraat 48
(onderzoek naar de mogelijkheid van verkoop van deze locatie volgens de motie van de gemeenteraad onder de voorwaarde dat de functie van het pand behouden blijft)
 - b. De Westerkerk
(prioriteit ligt bij huisvestingsontwikkelingen van basisschool De Oldenije, en voorkeur voor behoud met kostendekkende culturele functie. Indien dit in 2023 niet mogelijk blijkt, volgt een voorstel tot verkoop)
 - c. Sint Anthonystraat
(afspraken ten aanzien van samenwerking met / bereikbaarheid voor jonge makers en mogelijkheden voor verjonging en laagdrempelige openbare toegankelijkheid)
 - d. Haniahof
(beslissing over de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de woongroep, mede naar aanleiding van de resultaten van de gesprekken die we zijn aangegaan over marktconforme huur voor de woonruimten; eventueel gedeeltelijke verkoop van het pand, met behoud van de huidige atelierfuncties op de begane grond)
4. Niet-gemeentelijke (nieuwe/tijdelijke) broedplaatsen en creatieve hotspots proactief faciliteren en integrale besluitvorming conform het adagium "Ja mits, nee tenzij..."
5. Behoud van de huidige vrijplaatsen. Bij nieuwe (tijdelijke) vrijplaatsinitiatieven een proactieve facilitering en integrale besluitvorming conform het adagium "Ja mits, nee tenzij..."

Leeswijzer

Deze nota is opgebouwd uit een inleiding, vier hoofdstukken en een bijlage. Hoofdstuk 1 gaat kort in op de recente ontwikkelingen ten aanzien van de creatieve sector ten opzichte van de in 2018 opgestelde nota broedplaatsen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de algemene voorstellen ten aanzien van creatieve broedplaatsen. Het derde hoofdstuk richt zich op de vastgoedportefeuille en de keuzes die daarin zijn gemaakt en welke gevolgen deze voor het creatief gemeentelijk vastgoed hebben. In het vierde hoofdstuk volgt een beschrijving per specifieke locatie met een integraal advies vanuit zowel vastgoed- als inhoudelijk cultureel/creatief optiek. Tot slot is een bijlage opgenomen. In deze bijlage is aandacht besteedt aan de twee vrijplaatsen in Leeuwarden en aan twee niet-gemeentelijke creatieve hotspots. Het gaat om respectievelijk Asgaard en Frylân, Blokhuispoort en Pand 39.

1.(RECENTE) ONTWIKKELINGEN

In de nota *Broedplaatsen: creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.* is het belang van de creatieve sector in hoofdstuk 1 beschreven, vanuit lokaal, regionaal, landelijk en Europees perspectief.² Ook zijn relevante ontwikkelingen, die een relatie met creatieve broedplaatsen hebben, zoals We the North en Eurocities, benoemd. Onderstaand worden aanvullend recente ontwikkelingen beschreven die relevant zijn voor creatieve broedplaatsen in de gemeente Leeuwarden. Aansluitend worden drie elementen uit de voornoemde nota benadrukt welke de meerwaarde van creatieve hotspots als broedplaatsen weergeven. Dit zijn de aanjaagfunctie, ontmoetingsplek en talentontwikkeling.

1.1. Mondiaal

Sinds 2019 is Leeuwarden door UNESCO uitgeroepen tot City of Literature en ‘creative city’ op het gebied van literatuur. Hiermee maken wij deel uit van ‘het UNESCO’s Creative Cities Network. Met haar deelname stelt Leeuwarden cultuur en de creatieve sector centraal, deelt zij haar best practices met andere leden en vinden internationale uitwisselingen plaats,

1.2. LF2028

LF2028³ stelt dat de legacy van 2018 een blijvende impact op onze omgeving, mienskip en economie heeft. In het programma spelen dialoog, debat, kennisuitwisseling naast kunst en het kunnen experimenteren, prutsen, op je snufferd gaan en succes hebben een belangrijke rol. LF2028 wil investeren in het makers klimaat en richt zich daarbij ook op de nieuwe generatie makers.

1.3. Lokaal

In de nota *Visie op kunst en cultuur in de gemeente Leeuwarden* is in hoofdstuk 2, Input van het veld, het belang van broedplaatsen aangegeven. Broedplaatsen werken als een magneet voor nieuwe initiatieven, economische spin-off en culturele reuring. Investeren in (pas afgestudeerde) makers om hen de ruimte te geven om te experimenteren en om hun talent verder te ontwikkelen is noodzakelijk voor een bloeiend artistiek klimaat. Dit is een van de legacy lijnen waar LF2028 en de gemeente Leeuwarden op inzetten.

In de notitie *Vastgoed 2020* is het gemeentelijk vastgoed kritisch doorgelicht waarbij de volgende elementen uit de Vastgoednota van 2016 het uitgangspunt blijven:

- De vastgoedportefeuille als geheel moet financieel in evenwicht zijn.
- Een sluitende exploitatie is noodzakelijk.
- Gebouwen die een geringe strategische, functionele of financiële waarde hebben kunnen al dan niet in afstemming met de gemeenteraad worden afgestoten (categorie 3 en 4 in de Vastgoednota).

² Nota *Broedplaatsen: creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.*, p.6 tot en met 8.

³ <https://www.lf2028.eu/over-ons/>

1.4 Ontmoetingsplekken

Door LF2018 zijn stevige verbindingen tussen culturele organisaties, onderwijs, bedrijfsleven en samenleving ontstaan; zowel lokaal als regionaal en (inter)nationaal. Deze verbindingen zijn alleen tot stand gekomen doordat aanleiding tot en gelegenheid voor ontmoeting werd gecreëerd. Daarom richt het broedplaatsenbeleid zich op bestaande én nieuwe locaties, zowel tijdelijke, goedkope plekken als structurele plekken, met een zo sluitend mogelijke exploitatie.

Creatieve broedplaatsen zijn de humuslaag voor het ontstaan van ideeën, het onderhouden van netwerken voor (artistiek) producenten en het creëren zelf. Er is behoefte aan betaalbare maak- en experimenterplekken en een kleinschalige intieme podiumfunctie waar onder meer starters en jonge makers kunnen experimenteren. Herkenbare ontmoetingsplekken waar nieuw werk door synergie kan ontstaan.

1.5 Ontwikkeltijd

Tien jaar geleden was creatieve sector in Leeuwarden-Fryslân relatief klein en bestond vooral uit kleine bedrijfjes. Inmiddels heeft de creatieve sector in Leeuwarden-Fryslân geleid tot innovatie, miljoenen investeringen en bestedingen, nieuwe bedrijven en een breed scala aan (internationale) bezoekers. De creatieve sector heeft inmiddels een aanjaagfunctie voor:

- innovaties bij festivals (Innofest, het Dorp van Welcome to the Village);
- het ontstaan van intersectorale cross-overs;
- tal van nieuwe bedrijfjes en ontwikkeling van (zelfstandig) ondernemerschap;
- een duurzame samenleving.

Economische broedplaatsen zoals de Water- en Dairy Campus hebben een aanlooperperiode van 10 jaar gekend om te komen waar ze nu staan. Inmiddels hebben de resultaten (inter)nationale impact.

Ook voor creatieve broedplaatsen geldt dat een aanlooptijd nodig is om impact te ontwikkelen (zie ook bijlage I). De gevangenis Blokhuispoort is bijvoorbeeld in 2007 gesloten. Hierna vond een lange tijdelijke periode van leegstandsbeheer plaats en is er een creatieve broedplaats ontstaan. Een plek moet die tijd ook krijgen om zich te bewijzen en om een belangrijke bijdrage te leveren aan de vitale binnenstad en het creatieve klimaat.

Cornelis Trooststraat maakt nu de initiatieffase door. Door nieuwe huurders ontstaat een nieuwe dynamiek. Onderling vindt uitwisseling plaats en er ontstaat een organisatie die zelf verantwoordelijkheid neemt voor het beheer. Er kan niet verwacht worden dat een volledig exploitatieneutraal gebouw 123 geregeld is nadat het gebouw warm, wind- en waterdicht is. Het opbouwen van een gemeenschap en een goed draaiende exploitatie heeft tijd nodig.

1.6 Talentontwikkeling en - behoud

De verbinding tussen onderwijs, bedrijfsleven en de mienskip is cruciaal voor talentontwikkeling van jonge makers. Experiment moet uitgedaagd worden omdat dit de opmaat is naar iets nieuws. De mogelijkheid om je creatief te vervelen en op dat moment tot een lumineus idee komen... Al deze kansen worden als vanzelf uitgelokt in een creatieve broedplaats. De behoefte hieraan wordt groter omdat het speelveld van creatieve opleidingen veranderd en onderlinge ontmoeting leidt tot interdisciplinair werken en vernieuwing. Bijvoorbeeld in producties met muziek, theater en beeldende kunst, of crossovers tussen mediakunst, ‘spoken word’ en muziek.

Er is in Leeuwarden sprake van een bloeiend productieklimaat op het gebied van theater, muziek en festivals. Creatieve opleidingen van de Academie voor Popcultuur, ROC Friesland College (o.m. D'Drive, creatief vakmanschap, D'Lab), NHL|Stenden (o.a. docent beeldende kunst en vormgeving en theater) leveren hier een belangrijke bijdrage aan. Talentvolle afgestudeerden vinden hun plek over de hele wereld. Zij zijn ambassadeur van en voor Leeuwarden in binnen- en buitenland. De beschikbare faciliteiten, ontplooiingsmogelijkheden en aantrekkelijkheid als studie- en creatieve ontwikkelstad, kunnen breder worden verkondigd. Leeuwarden biedt nog volop mogelijkheden om te ontginnen en te ontdekken. Dit biedt ook kansen om de braindrain om te keren.

De aanwezigheid van innovatieve en artistieke broedplaatsen zorgen voor een gunstig startersklimaat⁴. Starters dragen bij aan een gezonde economie en zijn de ondernemers van morgen. De gemeente faciliteert ondernemend talent om te starten. Een belangrijk onderdeel is hierbij het beschikbaar stellen van betaalbare (creatieve) locaties.

1.7 Onderzoek Fontys Hogescholen

Tijdens ons onderzoek in 2018 ten behoeve van de nota broedplaatsen stuitte we op het onderzoek “*Innovatie op Locatie*”⁵. Dit is een door Fontys Hogescholen voornamelijk in Brabant opgezet onderzoek en richt zich op de beschikbaarheid van passende betaalbare huisvesting als cruciale randvoorwaarde voor een bloeiende creatieve industrie. Ir. B. de Zwart gaf leiding aan dit onderzoek en heeft een presentatie gegeven tijdens een door de gemeente in 2018 georganiseerde bijeenkomst over broedplaatsen in Leeuwarden.

In het onderzoek is geconstateerd dat startende en kleinschalige creatieve ondernemers voor huisvesting vaak aangewezen zijn op maatschappelijk leegstandsbeheer. In tijden van economische voorspoed verdwijnen deze locaties als sneeuw voor de zon. Er is een instrument ontwikkeld om tot een duurzaam businessmodel voor dit vastgoed te komen, waarbij ook gestuurd kan worden op ruimtelijke, sociale, culturele en economische waarden in plaats van sec de financiële vastgoedwaarden⁶.

In 2019 bleek dat Fontys Hogescholen verspreid over heel Nederland een vervolgonderzoek wilde doen. Wij zijn benaderd om hieraan deel te nemen. In 2020 start “*Bloeiende Broedplaatsen*”⁷ dat in ieder geval tot en met 2023 loopt. Hiermee stappen wij op een rijdende trein en kan op zo kort mogelijke termijn nieuwe kennis met betrekking tot de multifunctionele meerwaarde van broedplaatsen voor een gemeente worden gerealiseerd. Besluitvorming over de toekomst van (creatieve) broedplaatsen, kan op basis van dit model beter beargumenteerd plaatsvinden doordat de ‘zachte’ waarden en opbrengsten in een bredere context in beeld kunnen worden gebracht. Mogelijk dat dit model ook toepasbaar is op ander maatschappelijk vastgoed.

⁴ Aanpak economische ontwikkeling Leeuwarden 2019 - 2022 ‘van visie naar uitvoering’

⁵ <https://www.nwo.nl/onderzoek-en-resultaten/onderzoeksprojecten/i/57/31057.html>

⁶ Nota Broedplaatsen - Creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v., paragraaf 2.6

⁷ <https://www.nwo.nl/onderzoek-en-resultaten/onderzoeksprojecten/i/78/35278.html>;

<https://innovationorigins.com/nl/financiering-voor-onderzoek-naar-creatieve-broedplaatsen/>

2. WAT WILLEN WE DOEN?

De creatieve sector in Leeuwarden heeft behoefte aan maak-, presentatie-, en productieplekken, die aanvullend zijn op het huidige aanbod. Creatieve initiatiefnemers geven aan dat zij hiermee hun creativiteit, ondernemerschap, interdisciplinaire samenwerking en aanbod aan de stad, regio en ver daarbuiten nieuwe impulsen kunnen geven. Wij zetten daarom in op het versterken van de creatieve industrie en het productie- en vestigingsklimaat voor creatieven. In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij dat willen doen.

2.1. Versterking samenwerking en positionering

2.1.1 Wat willen we bereiken

Een sterkere positionering en profilering van creatieven in Leeuwarden-Fryslân, nationaal en internationaal. Mede door meer lokale, regionale en (inter)nationale samenwerking op het gebied van (creatieve) broedplaatsen creëren en stimuleren.

2.1.2 Hoe willen we dat doen

- a. Vanuit onze deelname aan Eurocities en UNESCO Creative Cities aansluiten op nationale én Europese calls. Enerzijds op het vlak van financierings- en innovatiemogelijkheden op het gebied van ‘creative spaces’. Anderzijds calls gericht op oplossingen en werkwijzen die vanuit de creatieve industrie ten behoeve van lokale onderwerpen worden aangevlogen. Bijvoorbeeld met betrekking tot leefbaarheidsvraagstukken in de binnenstad (leegstand winkelgebied), wijken (sociale problematiek) en platteland (verdwijnen voorzieningen). Hierbij willen ook onze EU lobbyist kunnen inzetten.
- b. Lokale en regionale netwerken, zoals Fries Ecosysteem goed in beeld hebben en proactief aansluiting zoeken en houden bij Friesland als living lab regio. Initiatiefnemers wijzen op de website <https://friesecosysteem.frl/>.
- c. De interactieve kaart van maak-, experimenteer-, presentatie- en productieplekken, zoals opgenomen in de Nota *Broedplaatsen - Creatieven in het hart van innovatie 2018* e.v., vervolmaken.
- d. Wanneer gemeente Leeuwarden zoekt naar alternatieve werkplekken voor medewerkers, ook de mogelijkheid onderzoeken van werkplekken in creatieve broedplaatsen. Hiermee komt kruisbestuiving tot stand met de creatieve sector en kunnen we meer in de wijken werken; tegelijkertijd verbetert de exploitatie van een broedplaats.
- e. Stimuleren en initiëren van kennisoverdracht tussen diverse beleidsvelden binnen de overheid, externe netwerkorganisaties, kennis- en onderwijsinstellingen en creatieve initiatiefnemers. Waaronder bijvoorbeeld ook crossovers / uitwisseling met bestaande (economische) broedplaatsinitiatieven tot stand brengen.
- f. Innovaties en talenten uit de creatieve sector beter voor het voetlicht brengen; dit zijn ambassadeurs voor Leeuwarden.

2.1.3. Aandachtspunten

Ten aanzien van de bovenstaande punten zijn enkele aandachtspunten te benoemen:

- Voor het meedoen aan (intern)nationale calls is vaak cofinanciering benodigd. Hierbij moeten we creatief kijken naar de mogelijke beschikbare budgetten.
- Ten aanzien van het realiseren van cross-overs, kennisuitwisseling en (samen)werking op andere plekken, kunnen de verschillen in denkwijze, aanpak en organisatieculturen, zowel een eyeopener als een uitdaging zijn.

2.2. Beschikbaarheid en toegankelijkheid gemeentelijke locaties

2.2.1 Wat willen we bereiken

Het beschikken over en faciliteren van laagdrempelig en openbaar toegankelijke betaalbare maak- en experimenterplekken, ateliers, presentatie- en uitvoeringspodia voor creatieve talenten. Deze plekken passen zoveel als mogelijk:

- a) binnen de financiële kaders van het vastgoedbeleid en
- b) de doelstellingen van LF2028 ten aanzien van het versterken van het artistiek klimaat en ruimte voor (jonge) makers.

2.2.2 Hoe willen we dat doen

- a. Inzetten van onze netwerken om gemeentelijke creatieve locaties te versterken.
- b. Het diverse palet aan gemeentelijke creatieve broedplaatsen (tijdelijk én structureel, maak-, oefen-, presenteerplekken en ateliers) moeten openbaar toegankelijk zijn. Daarnaast ook (financieel) laagdrempelig toegankelijk voor startende creatieve talenten. Hiertoe kan specifiek in tijdelijkheid frictie-leegstand worden aangewend.
- c. City of Literature en productiehuis We the North een fysieke plek en thuisbasis bieden.
- d. Deelnemen aan het onderzoek van Fontys Hogescholen naar de meerwaarde en opbrengsten van creatieve broedplaatsen (zie ook hoofdstuk 1.7.).
- e. In wijken en dorpen kunnen (tijdelijke) creatieve broedplaatsen worden gecreëerd. Bijvoorbeeld op het moment dat een alternatieve invulling wordt gezocht voor een leegstaand gebouw. Voor leegstaande gemeentelijke panden geldt op basis van de vastgoednotitie dat deze locaties in het geval van leegstand, bij voorkeur worden afgestoten of op zijn minst kostendekkend van functie wijzigen.
- f. Aandacht hebben voor vergunningverlening voor pop-up broedplaatsinitiatieven. Meedenken in alternatieven, kansen en mogelijkheden in plaats van beperkingen.
- g. Geven van voorlichting aan studenten van creatieve opleidingen door afdelingen van de gemeente die betrokken zijn bij vergunningverlening, organisatie en handhaving van events. Deze voorlichting gaat over bijvoorbeeld wet- en regelgeving met betrekking tot de organisatie van events en (tijdelijke) broedplaatsinitiatieven. Zowel scholen als gemeentelijke afdelingen hebben hier al contact over en staan hier positief tegenover.

2.2.3 Aandachtspunten

We signaleren belemmeringen/knelpunten voor creatieve starters en jonge makers ten aanzien van laagdrempelige beschikbaarheid van ruimten:

- Exploitatie-neutrale of kostendekkende creatieve plekken zijn moeilijk bereikbaar voor studenten en startende creatieven.
- Creatieve pop-up plekken zijn op veel locaties qua functie/gebruik strijdig met het bestemmingsplan of zijn niet toegestaan vanwege wet- en regelgeving met betrekking tot bijvoorbeeld geluidsnormen of beperking eindtijden. Daarnaast is het snel realiseren van spontane creatieve pop-up acties tegenstrijdig met de wettelijke termijnen die te maken hebben met de vergunningaanvraag.
- Tijdelijke betaalbare plekken zijn afhankelijk van de marktsituatie en de wil van eigenaren om ruimten beschikbaar te stellen en daardoor schaars.
- Tijdelijkheid draagt enerzijds bij tot vergroting van creativiteit, anderzijds tot stagnering in de doorontwikkeling tot een 'serieuze' organisatie of bedrijfsvoering. Er kunnen namelijk geen investeringen met een langere termijnvisie worden gedaan.

3. VASTGOEDPORTEFEUILLE - CREATIEVE LOCATIES

3.1 Kernportefeuille

Voor de gemeente is het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak. Vanwege het streven om een kernportefeuille over te houden en alle overige panden af te stoten, zijn inmiddels een aantal gemeentelijke vastgoedobjecten afgestoten. Verliesgevende panden, wegen hierdoor steeds zwaarder binnen de vastgoedportefeuille. Dit zijn vooral panden die een brede maatschappelijke functie hebben, zoals ook de (potentiële) creatieve broedplaatsen. Het uitgangspunt van de vastgoednota is een sluitende exploitatie per locatie. Daar waar een sluitende exploitatie niet mogelijk is, moeten eventuele tekorten worden opgevangen binnen het totale financiële kader van de vastgoedportefeuille.

In de vastgoednota zijn de panden die geschikt zijn om aan te wenden als creatieve broedplaats bijna allemaal opgenomen in categorie 3. Dat betekent dat deze panden in overleg met de gemeenteraad kunnen worden afgestoten. Sint Anthonystraat staat in categorie 4 (afstoten). Er is geen noodzaak om deze locatie actief te verkopen.

3.2 Kostprijs dekkende huur

De financiële noodzaak vanuit de huidige vastgoedportefeuille leidt tot het vragen van een kostendekkende huur bij creatieve broedplaatsen. Dit heeft gevolgen voor de creatieve infrastructuur en mogelijkheden die we als gemeente aan creatieven bieden, in het bijzonder aan starters en jonge makers.

In het volgende hoofdstuk worden de locaties afzonderlijk weergegeven. Per locatie is ook het resultaat van de kosten en opbrengsten weergegeven. In het algemeen kan worden aangegeven dat de huuropbrengsten bij de meeste gemeentelijke creatieve locaties niet afdoende zijn om de financiële lasten te kunnen dekken. Om de locaties kostendekkend te krijgen, moeten de kosten lager worden of de opbrengsten moeten stijgen. Lagere kosten zijn in het algemeen alleen mogelijk door een lager onderhoudsniveau. Dit is lastig te bewerkstelligen met rijksmonumenten als Haniahof, Sint Anthonystraat en De Westerkerk.

Wanneer we aanhouden dat alle locaties exploitatie-neutraal moeten zijn, komt naast Cornelis Trooststraat 48 geen ander pand in aanmerking om creatieven te huisvesten. Dat betekent dat de kleinschalige podium- en experimenteerfunctie niet kan worden gerealiseerd en de gemeente een onvolledig dekkend palet aan creatieve plekken beschikbaar heeft ten opzichte van de behoefte uit het creatieve veld (ondernemers en instellingen). We hebben gesignaleerd dat de initiatiefnemers van Pand 39 (Voorstreek 39) kunnen voldoen aan de grote vraag naar goedkope en laagdrempelige experimenteer- en oefenruimte. Zij zijn als leegstandsbeheerders gehuisvest in een tijdelijk pand en kunnen hun ruimte der halve goedkoop en onder eenvoudige voorwaarden in (onder)bruikleen geven. Wanneer deze locatie later dit jaar (2020) of in de loop van 2021 door herontwikkeling wegvalt, dreigt deze relatief goedkope creatieve hotspot, ontmoetingsplek én vangnet voor (startende) creatieven te verdwijnen. Een in alle gevallen kostprijs dekkende benadering heeft gevolgen voor de creatieve sector in Leeuwarden, maar ook voor de aantrekkingskracht van de stad. In het volgende hoofdstuk wordt een bredere integrale afweging per locatie gemaakt.

3.3 Waardenmatrix

Zoals eerder is aangegeven in deze nota brengen we in samenwerking met Fontys Hogescholen ook andere waarden dan sec de financiële waarde van broedplaatsgebouwen in beeld. De maatschappelijke, ruimtelijke en sociale waarden zijn ook belangrijk voor andere gemeentelijke beleidsterreinen. Er wordt specifiek onderzoek gedaan naar de creatieve plekken, maar mogelijk is deze bredere beoordelingsmethodiek ook toepasbaar op andere maatschappelijke locaties zoals wijk- en buurthuizen.

3.4 Bezettingsgraden

Er is op basis van beschikbare ruimte en ruimtegebruik in de locaties in combinatie met het programma, voor zover dat bekend was, een analyse gemaakt van de bezetting van de locaties. Deze is in onderstaand overzicht weergegeven:

Ateliergebouw / Broedplaats / Creatieve plek	Bezettingsgraad ⁸	Openbaar toegankelijke activiteiten / ruimten
Gemeentelijke gebouwen		
Atelier St. Anthonystraat 7a/9	100%	n.v.t.
de DOAS - Cornelis Trooststraat 48	Ca 80%	Ateliers veelal gebruikt voor workshops & lessen Dansschool Tentoonstellingsruimte Ontmoetingsruimte
Haniahof Ateliers Woongroep	100%	Ateliers en woongroep: n.v.t. Artist in Residence ruimte GAF en tentoonstellingsruimte trekken cursisten, kunstenaars en externe bezoekers
Westerkerk Podium Oefenplek	Gemiddeld 11 geplande programmaonderdelen per maand. Periode: nov 2019-dec 2020	Sinds november 2019 in beheer bij Stichting De Westerkerk. Programmering is in opbouwfase en groeit per maand. Bezoekersaantallen variëren per activiteit van 15 tot 500 mensen (= max. capaciteit). Periode bezetting: nov. 2019 - dec 2020 Richt zich met een zeer divers aanbod op een breed publiek; jong en oud, aanvullend op Harmonie en Neushoorn.
Zalen Schaaf	Gemiddeld 6 geplande programma onderdelen per maand. Periode; nov 2019-dec 2020	Sinds begin 2019 programmering door Bobby Veenstra. Bezoekersaantallen variëren per activiteit van ca 20 tot honderden personen/max 1000 (= max. capaciteit). Naast andere activiteiten richt Schaaf voornamelijk ook op concerten en theater, vergelijkbaar met Harmonie en Neushoorn.
Voorbeelden andere creatieve broedplaatsen		
Pand 39 Voorstreek39 (= vml. Beverpand) Werkplekken Oefenplek	75-100%	Tijdelijke broedplaats. Werkplekken zijn verhuurd. Diverse activiteiten 's avonds en in weekenden. Voor & door zowel creatieven als ondernemende winkeliers in de nabije omgeving.
Blokhuispoort	98%	Workshops. Groot- en kleinschalige activiteiten/bijeenkomsten/tentoonstellingen.

⁸ De vergelijking stamt van vóór de Coronamaatregelen en - crisis.

4. INTEGRAAL ADVIES GEMEENTELIJKE CREATIEVE LOCATIES

4.1. Inleiding

De doelstellingen die eerder in dit voorstel en in de nota broedplaatsen van 2018 zijn beschreven, vragen om passende locaties voor creatieven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gemeentelijke locaties die hiervoor in aanmerking komen. In de vastgoednota wordt voorgesteld om gebouwen die niet tot de kernportefeuille horen, af te stoten. Dit betreft alle gebouwen waarin nu ateliers en (potentiële) creatieve broedplaatsen zijn gehuisvest.

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke panden ingedeeld naar de creatieve hoofdfunctie. Per pand wordt eerst een inhoudelijke beschrijving gegeven, in de tweede plaats ingegaan op de visie vanuit vastgoedoptiek en tot slot een advies gegeven ten aanzien van het broedplaatsenbeleid. Dit advies is gebaseerd op de nota *Broedplaatsen - Creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.* en eerder genoemde uitgangspunten in de voorliggende nota.

4.2. Maak- en experimenteerplek

Cornelis Trooststraat 48 / de DOAS

Inhoudelijke beschrijving

CT48 is bij uitstek een locatie waar kan worden geëxperimenteerd en gemaakt. Er zijn grote en kleinere ruimten beschikbaar voor onder meer kunst, cultuur en wijkactivering. Er is veel vraag naar ruimten in deze locatie. Onderling vindt tussen huurders steeds meer uitwisseling plaats en er ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden waarbij ondernemerschap en creativiteit worden gestimuleerd en versterkt.

Nu de verbouwing haar voltooiing nadert is de verwachting dat in 2020 een volledige bezetting wordt gerealiseerd. Momenteel worden in de DOAS circa 50 huurders in de hoedanigheid van ambachtslieden, creatieve bedrijfjes, zelfstandigen en grotere wijkgerichte organisaties gehuisvest.

Vastgoedaspecten

Vorig jaar is een krediet beschikbaar gesteld voor Cornelis Trooststraat om noodzakelijk onderhoud te verrichten aan het pand. Met de investering kan het pand 25 jaar behouden blijven.

De locatie is, na uitvoering van de werkzaamheden, opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning. Bij een bijna volledige bezetting is de locatie kostendekkend. Het gebouw heeft met een volledige bezetting iets meer opbrengsten dan kosten. Met de iets hogere opbrengsten, kunnen eventuele tegenvallers worden opgevangen én kan frictieleegstand tegen een laag tarief aan starters beschikbaar worden gesteld. De huurders dragen zelf zorg voor de beheerorganisatie van het pand. De gemeente is voorts nog verantwoordelijk voor verhuur van de ruimten.

De urgentie om Cornelis Trooststraat 48 op zo kort mogelijke termijn kostendekkend te krijgen, leidt ertoe dat de uitgangspunten van de broedplaats breed worden geïnterpreteerd. Door de kostprijs dekkende huur én de behoefte aan huurzekerheid voor langere termijn, wordt er sporadisch ruimte verhuurd aan starters en jonge makers. De jonge makers die in het pand zijn gehuisvest, zoeken elkaar op en delen ruimten waardoor deze betaalbaarder worden. De mogelijkheid voor experimenteren en maken is voor deze doelgroep, juist in de locatie die hier het meest geschikt voor is, echter door de strikte financiële uitgangspunten beperkt.

In de praktijk blijken ruimten toch lastig bereikbaar voor starters en jonge makers. Waarmee de doelstelling voor meer maak- en experimenteerplekken voor starters en jonge makers in mindere mate wordt bereikt, terwijl de behoefte hieraan aanwezig is in 'het creatieve veld'. Tegelijkertijd bleek er binnen de voormalige stichting DOAS, waarin de zittende kunstenaars verenigd waren, geen draagvlak te zijn voor een verhoging van de eigen huren naar draagkracht. De oorspronkelijke gedachte was dat deze hogere huren het mogelijk zouden maken dat er meer goedkopere ateliers beschikbaar zouden komen.

In de vastgoednota is deze locatie opgenomen in categorie 3. Dit betekent dat het een pand is met een bijzondere cultuurhistorische en/of maatschappelijke waarde welke in overleg met de gemeenteraad kan worden afgestoten. De gemeenteraad heeft tijdens de bespreking van de nota *Broedplaatsen: Creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.* al aangegeven een voorkeur te hebben voor verkoop van Cornelis Trooststraat. De gemeenteraad ziet het geen kerntaak van de gemeente om een creatieve broedplaats als de DOAS in eigendom te hebben.

Advies

Vanuit het broedplaatsenbeleid heeft het de voorkeur het gebouw in gemeentelijk eigendom te houden. In ieder geval tot het moment dat de resultaten van het onderzoek van Fontys Hogescholen gereed is, op basis waarvan we de gemeenteraad een evaluatie van de DOAS kunnen voorleggen, maar liefst tot en met 2028 in verband met Legacy2028.

Door het in eigendom houden van deze creatieve broedplaats, kunnen we beter sturing houden op beschikbare ruimte voor startende en talentvolle creatieven. Bij een (bijna) volledige bezetting, zijn er voldoende opbrengsten om de kosten te dragen en zijn er geen financiële tekorten op dit pand.

Indien zich een geïnteresseerde koper aandient voor het pand, zal dit te zijner tijd ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Hieraan zal een integraal advies ten grondslag liggen. Het ligt voor de hand dat bij eventuele verkoop de huidige broedplaatsfunctie met plek voor starters en talentvolle creatieven behouden moet blijven.

4.3. Maak- en experimenteerplekken: Ateliers

St. Anthonystraat

Inhoudelijke beschrijving

De beeldend kunstenaars van Ateliergroep Negen-A, St. Anthonystraat regelen sinds 1988 zelf de verhuur van de (woon-) werkateliers en verzorgen het huurdersonderhoud van dit monumentale pand. De voormalige school ziet er zeer verzorgd uit. De kunstenaars werken voornamelijk zelfstandig in hun ateliers. Het gebouw is niet openbaar toegankelijk en wordt slechts sporadisch opengesteld voor publiek. Het pand is een voormalig schoolgebouw en ondanks de ruime hal en trapopgang efficiënt qua ruimtegebruik. De hoge klaslokalen maken realisatie van vides mogelijk.

Vastgoedaspecten

In de vastgoednota is deze locatie al vijf jaar opgenomen als categorie 4 gebouw. De locatie kan met instemming van het college verkocht worden. Wij zien geen noodzaak om het gebouw actief te verkopen.

De (gedeeltelijke woon-) en werkateliers van Sint Anthonystraat zijn in dezelfde periode ontstaan als de woongroep en ateliers in Haniahof. De afspraken over beheer en onderhoud waren destijds dezelfde en worden op deze locatie heel goed nagekomen.

De gebruikers zijn verantwoordelijk voor het dagelijks huurders-onderhoud en voeren dit uitstekend uit. Er lijkt een gevoel van eigenaarschap te zijn. Vandaag de dag is verhuur van woonruimte is geen gemeentelijke taak.

Het pand is opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung. De huurhoogte is bijna kostendekkend. De gemeente legt jaarlijks circa € 6.000 toe op deze locatie.

Advies broedplaatsenbeleid

In 2018 is in de nota broedplaatsen aangegeven dat het wenselijk is dat deze locatie als ateliergebouw behouden blijft. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er weinig tot geen doorstroming plaatsvindt én dat het gebouw nauwelijks openbaar toegankelijk is. Geringe doorstroming draagt bij aan stabiliteit en continuïteit van werken. Echter, hierdoor zijn er weinig kansen voor jonge makers om aanspraak te maken op deze betaalbare ateliers. Op basis van deze uitvoeringsnota wordt aan de kunstenaars gevraagd om een actief beleid voor jonge makers te voeren en dit met de gemeente te delen zolang het gebouw in gemeentelijk eigendom is.

De kunstenaars hebben nadrukkelijk gevraagd om het gebouw niet te verkopen. Verkoop van deze locatie is, zeker gezien de kostendekkendheid, niet urgent. Op inhoud worden afspraken met de huidige gebruikers gemaakt over mogelijkheden voor laagdrempelige openbare toegankelijkheid, verjonging en verbeterde samenwerking met en/of bereikbaarheid voor nieuw talent/jonge makers.

Haniahof

Inhoudelijke beschrijving

Haniahof is een verborgen parel op een eeuwenoude historische locatie in de binnenstad. Het gebouw is in 1897 opgericht als Armhuis en heeft uiteenlopende invullingen gehad. Tegenwoordig is Haniahof samen met Stadsschouwburg De Harmonie en Neushoorn gelegen in het cultuurkwartier van Leeuwarden.

De recente realisatie van Kunstruimte H47, Artist-in-Residence-ruimte (AiR), de aanwezigheid van het Grafisch Atelier Friesland (GAF) en Stichting Voorheen De Gemeente (VHDG) maken dat de benedenverdieping van Haniahof laagdrempelig toegankelijk is geworden. De kunstenaars die een atelier hebben, richten zich meer en meer naar buiten. De plek heeft zich gaandeweg ‘spontaan’ ontwikkeld tot creatieve broedplaats.

De woongroep die op de verdieping is gehuisvest staat bekend als zeer creatief én een hotspot voor creatief ondernemerschap. De idee (én het positieve vervolg) om Leeuwarden aan te melden als Culturele Hoofdstad komt voor een zeer belangrijk deel uit deze woongroep voort. De creatieve woongroep heeft Leeuwarden-Fryslân als stad en regio veel goeds gebracht in onder meer creatieve, economische zin en leefklimaat.

Vastgoedaspecten

In de vastgoednota is het Rijksmonument Haniahof opgenomen als ‘categorie 3 pand’; de locatie kan verkocht worden indien de gemeenteraad daarmee instemt.

Haniahof is opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung van de gemeente. De afgelopen jaren is een inhaalslag gemaakt in de uitvoering van (noodzakelijk) onderhoud. Tevens zijn op de begane grond de AiR en de tentoonstellingsruimte gerealiseerd. Naast deze ruimten zijn op de begane grond ook de ateliers, VHDG en het GAF gehuisvest. De gemeente is verantwoordelijk voor verhuur van de ateliers. VHDG is verantwoordelijk voor de AiR en tentoonstellingsruimte. De kunstenaars verrichten het onderhoud in hun gehuurde ruimte.

De bovenverdieping van het pand is verhuurd aan woongroep Haniahof. De woongroep betaalt voor het gehele collectief huur aan de gemeente en draagt zelf zorg voor nieuwe huurders indien er verhuizingen plaatsvinden. De doorstroming is vrij groot en de gemeente heeft van oudsher geen invloed op wie aanspraak kan maken op woonruimte in deze locatie.

De afspraken over beheer- en onderhoud en huurprijs zijn in de jaren tachtig gemaakt en zijn niet kostendekkend. De afspraken over beheer- en onderhoud zijn dezelfde als bij de ateliers Sint Anthonystraat. Vandaag de dag is het huisvesten van een woongroep geen gemeentelijke taak.

De lasten van Haniahof zijn mede door de van oudsher gemaakte huurafspraken met de woongroep én de vele gevels (=hoge onderhoudskosten) hoger dan de opbrengsten. De huren zijn niet marktconform. Hierover moet, gezien de disbalans tussen lasten en opbrengsten bij Haniahof, het gesprek met de woongroep worden opgestart. Jaarlijks legt de gemeente gemiddeld € 40.000 toe op Haniahof.

Advies

Vanuit het broedplaatsenbeleid wordt geadviseerd de huidige broedplaats op deze plek in de binnenstad te behouden. De broedplaats is min of meer spontaan ontstaan en cultureel ondernemerschap wordt hier gecreëerd. De ateliers voorzien in een behoefte en de organisaties en kunstenaars op de benedenverdieping hebben zich de afgelopen jaren tot een openbaar laagdrempelig toegankelijke creatieve vindplaats ontwikkeld. De voorheen naar binnen gerichte ateliers en hun huurders zijn vanuit zichzelf doorgesloegen naar een creatieve broedplaats met meerwaarde voor de leefbaarheid in het culturele hart van de binnenstad.

De activiteiten versterken het artistiek klimaat van Leeuwarden en leiden tot regionale, landelijke en internationale uitwisselingen. Er zijn verschillende opties voor doorontwikkeling die de komende tijd kunnen worden onderzocht, zoals:

- a) Creatieven van de ateliers op de begane grond meer zeggenschap en verantwoordelijkheid geven over het beheer, het onderhoud en de verhuur van ruimten. Hierdoor kan ambtelijke capaciteit op een andere wijze faciliterend worden ingezet én kan de creatieve hotspot zich verder door ontwikkelen.
- b) Het is van belang om ten aanzien van de woongroep de oorspronkelijke afspraken ten aanzien van beheer en onderhoud van de ruimten grondig na te gaan. De demarcatie van beheer en onderhoud moet voor alle betrokkenen helder zijn. Hierover moeten de reeds gemaakte afspraken nogmaals wederzijds transparant worden vastgelegd en/of op basis van de huidige inzichten worden vernieuwd. Afspraken moeten worden uitgevoerd en gehandhaafd.
- c) We gaan het gesprek aan met de woongroep om gezamenlijk de mogelijkheden voor een meer kostendekkende of marktconforme huur te onderzoeken. Wanneer er geen mogelijkheden blijken te zijn om de lasten en opbrengsten dicht bij elkaar te brengen, willen we onderzoeken om het pand Haniahof (al dan niet gedeeltelijk) af te stoten. Als uitgangspunten kunnen daarbij worden genoemd dat het bieden van huisvesting aan een woongroep geen primaire gemeentelijke verantwoordelijkheid is en de atelierfunctie op deze locatie behouden moet blijven. Gezien de bezettingsgraad en regelmatige wachtlijsten voor deze ateliers is de behoefte aan deze atelier ruimte groot.

4.4. Presenteer- en podiumplekken

Met het oog op de ambities van LF2028, die ook de basis vormen voor de cultuurvisie, is het nodig dat er voldoende podia aanwezig zijn voor het talent dat in Leeuwarden en de regio aanwezig is vanuit de (creatieve) mbo, hbo en universitaire opleidingen en voor meer gevestigde makers. Doel is dat Leeuwarden een complete ladder voor cultuurpodia aanbiedt. Het gaat hierbij om zowel programmering als om oppervlak en omvang van de podia en de mogelijkheden tot variatie in aantallen toeschouwers. Het gaat om aanbod dat aanvult en niet concurreert. Van een plek voor starters en jonge talenten op ‘instapniveau’ tot en met een plek voor professioneel gevestigde creatieven.

De Westerkerk

Inhoudelijke beschrijving

De Westerkerk heeft een lange geschiedenis in Leeuwarden en huisvestte onder meer een kloosterorde, brouwerij, tuchthuis en Hervormde Kerkgemeenschap. Eind jaren '80 kwam het gebouw in gemeentelijk eigendom en gaf het onderdak aan culturele doeleinden als theater en poppodium. Na verhuizing van poppodium Romein, huisvestte CareX creatieven in het pand. Sinds eind 2019 beheren creatieven De Westerkerk en gaven zij de locatie een grote opfrisbeurt. Ze hebben een creatief programma voor ogen en stellen de locatie laagdrempelig toegankelijk open voor publiek. Het gebouw was in de afgelopen novembermaand volledig in gebruik, in de andere maanden is de bezettingsgraad nog groeiende. In de naaste omgeving heeft de locatie een positieve uitstraling en versterkt het nieuwe gebruik de leefbaarheid en sociale cohesie (in dit deel) van de binnenstad.

Belangrijk om te noemen, is dat naast deze locatie basisschool De Oldenije is gelegen. Deze school heeft al jaren lang de nadrukkelijke wens om op één locatie in de binnenstad te zijn gehuisvest. Het schoolbestuur heeft hiertoe inmiddels plannen ontwikkeld. Door het cultuurprofiel van de basisschool, kan de Westerkerk bij uitstek een rol vervullen.

Vastgoedaspecten

De oorsprong van de Westerkerk dateert van 1519 toen de eenbeukige Begijnenkerk van het Sint-Annaklooster of Grauwe Begijnen is gebouwd. Dit gebouw had een doorgang naar, het nog altijd bestaande, naastgelegen Patershuis. De Westerkerk is een Rijksmonument waarvan met name het interieur; oorspronkelijke balken en muren, betimmering, panelen, preekstoel en orgel belangrijke elementen zijn. De voormalige functie als kerk, Rijksmonumentale inrichting én fysieke koppeling met het Patershuis maken dat het gebouw lastig exploitatieneutraal te exploiteren is. In de vastgoednota staat het pand in categorie 3 en kan het worden afgestoten, na besluitvorming door de gemeenteraad.

De Westerkerk is opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung. Het onderhoud aan de installaties wordt momenteel in verband met leegstandsbeheer slechts hoogstnoodzakelijk uitgevoerd, hoewel hiervoor wel geld is gereserveerd in de meerjarenonderhoudsplanung. Wanneer de locatie weer in de exploitatie wordt opgenomen en de huuropbrengsten ongeveer gelijk zijn aan die van toenmalig poppodium Romein, zijn de kosten van dit Rijksmonument ongeveer € 35.000 hoger dan de opbrengsten.

Advies broedplaatsenbeleid

In 2018 is in de nota broedplaatsen aangegeven dat de Westerkerk een uniek gebouw is waar uitstekend kan worden geëxperimenteerd en waar producties getoond kunnen worden aan gevarieerd (leeftijd en aantallen) publiek. In alle gevallen voelt de ambiance goed voor zowel performer(s) als publiek. Een podium als De Westerkerk voor licht versterkte muziek, theater en ‘spoken word’, heeft een belangrijke functie in Noord-Nederland en vormt binnen Leeuwarden de verbindende schakel, aanvullend op Neushoorn en Harmonie.

De huidige leegstandsbeheerders beheren de Westerkerk sinds het najaar van 2019. Ondanks dat ze nog maar kort bezig zijn met hun programmering, is er nu al een positieve uitstraling naar de omgeving zichtbaar en merkbaar. Door hen langer de tijd te gunnen, worden zij in de gelegenheid gesteld om te ondervinden in hoeverre het mogelijk is om een kostendekkende exploitatie op te zetten. Het productiehuis van Explore the North is al gehuisvest in de Westerkerk, evenals de organisatie van City of Literature. Dit willen wij graag behouden.

De nieuwe beheerders hebben tijdens Explore the North laten zien dat meer ruimten optimaal benut kunnen worden dan voorheen is gedaan. Verkoop van deze locatie wordt, gezien de ambities van LF2028 en de gemeentelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van City of Literature (zie paragraaf 1.1), op korte termijn niet voorzien. Daarnaast speelt de eerder genoemde huisvestingssituatie van de naastgelegen basisschool De Oldenije een rol in de overweging om de Westerkerk niet op korte termijn actief af te stoten.

Wij stellen voor om de Westerkerk in tijdelijk beheer bij de huidige initiatiefnemers te houden. De periode duurt in ieder geval tot het moment dat duidelijk is of er wel/geen synergievoordeel of complementair gebruik tussen De Oldenije en de Westerkerk mogelijk is. Daarnaast zijn de uitkomsten van het onderzoek “*Bloeiende Broedplaatsen*” van Fontys Hogescholen van belang om een goede keuze ten aanzien van de Westerkerk te kunnen maken. De resultaten van dit onderzoek zijn 2022/2023 bekend. Wanneer de meerwaarde op basis van dat onderzoek en de financiële positie van De Westerkerk als vastgoedobject en tevens de resultaten van de ondernemende leegstandsbeheerders tegen vallen ten opzichte van de verwachtingen waarmee men startte, ligt het afstoten van deze locatie voor de hand. Uiteraard wordt de gemeenteraad bij deze besluitvorming betrokken.

Zalen Schaaf

Prijsvraag

De gemeenteraad beslist over een prijsvraag voor invulling van de locatie Zalen Schaaf. De besluitvorming over deze locatie ligt in handen van de gemeenteraad, nadat alle inzendingen zijn beoordeeld.

KplusV onderzoek

Onderzoeksbureau KplusV, dat in opdracht van de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de haalbaarheid van een (bestuurlijke) fusie tussen Stadsschouwburg De Harmonie en Poppodium Neushoorn, heeft in haar rapport over Zalen Schaaf, in relatie tot Neushoorn, aangegeven dat Zalen Schaaf over een grotere zaalcapaciteit beschikt, maar niet wordt gekwalificeerd als poppodium. KplusV is van mening dat het wel zo gezien kan worden. Het programma van beide podia vertoont overlap en beide bieden ruimte voor dezelfde initiatieven. Zalen Schaaf valt onder de voorwaarden van het leegstandsbeheer en werkt daarom met andere voorwaarden dan Neushoorn. Van de gemeente Leeuwarden mag worden verwacht dat zij in zekere mate flankerend beleid ontwikkelt, waarmee het algemeen belang van de kernvoorziening (gevestigde instelling) Neushoorn ten opzichte van andere initiatieven wordt gewogen. Het gaat om het creëren van een gelijk speelveld en te bewaken dat er geen concurrentie vanuit maatschappelijke middelen wordt gefaciliteerd. Niet wordt bedoeld dat flankerend beleid per definitie moet leiden tot exclusiviteit voor Neushoorn, maar het is de vraag of het logisch is dat de gemeente ook andere producenten subsidieert die vervolgens tegen zeer aantrekkelijke (vanuit leegstandsbeheer) tarieven in Zalen Schaaf gaan programmeren.⁹

⁹ KplusV, (Bestuurlijk) Fusie De Harmonie en Neushoorn. Haalbaarheidsonderzoek. Opdrachtgever: gemeente Leeuwarden, Arnhem, 12 november 2019, p.34.

Vastgoedaspecten

Zalen Schaaf staat al jaren op de nominatie om te worden afgestoten. Het podium is ooit aangekocht als strategische locatie in het kader van een gebiedsontwikkeling in het Speelmanskwartier.

De kosten die ten laste van de gemeente komen op het moment dat de keuze wordt gemaakt om Zalen Schaaf voor de komende 10 jaar in gemeentelijk eigendom te behouden zijn €300.000 tot € 1mln euro, afhankelijk van de invulling.

Hiervoor zal een apart krediet beschikbaar moeten worden gesteld, waar nog geen dekking tegenover staat. De locatie moet in dat geval weer worden opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning, daarnaast moet een jaarhuur van (minimaal) € 50.000 worden opgebracht.

De gemeenteraad zal naar aanleiding van de prijsvraag voor Zalen Schaaf in de loop van 2020 besluiten wat de toekomst voor deze locatie zal zijn.

Advies

Vanuit de vastgoedportefeuille gezien zou de gemeente aanvullende financiële middelen beschikbaar moeten stellen om het pand weer enigszins up-to-date te krijgen. Het pand is niet opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning. Financieel gezien heeft deze locatie geen toegevoegde waarde voor de vastgoedportefeuille.

Tijdens de diverse gesprekken die met creatieven zijn gevoerd, is Zalen Schaaf niet nadrukkelijk naar voren gekomen als locatie waaraan als broedplaats behoefte is. Hoewel de locatie nostalgische gevoelens oproept, voegt de plek qua omvang en programmering niet direct iets toe aan het aanbod dat al in Leeuwarden aanwezig is. Deze locatie vervult geen versterkende rol en is deels concurrerend ten opzichte van gemeentelijke locaties, in het bijzonder Neushoorn. Indien uit de prijsvraag blijkt dat er een haalbare businesscase mogelijk is op deze locatie, kan het pand worden afgestoten. Geadviseerd wordt om deze locatie niet in te zetten ten behoeve van het broedplaatsenbeleid.

4.5 Vrijplaatsen en potentiële broedplaatsen en -gebieden

Vrijplaatsen

In Leeuwarden zijn twee vrijplaatsen: Frylân en Asgaard. Beide vrijplaatsen hebben een bruikleenovereenkomst met de gemeente voor gebruik van de grond. Aan het eind van de looptijd van de afzonderlijke bruikleenovereenkomsten vinden evaluaties plaats en wordt de inhoud van de overeenkomst indien nodig aangepast. De vrijplaatsen zijn grotendeels zelfvoorzienend. Waar mogelijk faciliteren wij de vrijplaatsen, waarbij integraal zorgvuldige afwegingen worden gemaakt. De vrijplaatsen stellen zich open voor publiek en organiseren diverse laagdrempelig toegankelijke activiteiten.

Advies

De huidige vrijplaatsen behouden en waar mogelijk faciliteren. Indien zich nieuwe vrijplaatsinitiatieven aandienen, deze integraal vanuit diverse beleidsterreinen en met een 'open mind' benaderen.

Potentiële creatieve broedgebieden

Er is regelmatig vraag naar locaties voor het opstarten van een creatieve broedplaats. Soms zoeken initiatiefnemers een tijdelijke plek en soms zijn er ook plannen voor een veelbelovend permanent initiatief. Creatieve broedgebieden of creatieve hotspots zijn niet altijd bij de overheid in beeld. Het mooie van creatieve ondernemers is dat zij soms een onverwachte plek in het vizier hebben om een activiteit op te zetten.

Advies

Voor tijdelijke creatieve ‘pop-up’ broedplaatsen geldt dat we meedenken met de initiatiefnemers volgens het adagium ‘ja mits, nee tenzij...’. Landelijke wet- en regelgeving zijn echter niet plooibaar of beïnvloedbaar. In hoofdstuk 2 is aangegeven hoe wij creatieve ondernemers willen en kunnen faciliteren. Deelgebieden binnen ontwikkelzones als Middelsee en Spoordok, zijn potentiële (tijdelijke) broedgebieden. Creatieven kunnen verrassende impulsen bieden bij de (her)ontwikkeling van plekken in dorp, stad en regio. Naast deze plekken zijn er ook leegstaande panden die een creatieve broedplaats kunnen huisvesten, zoals voormalige scholen of de oude sporthal aan de Van Loonstraat in Leeuwarden (in leegstandsbeheer bij CareX). Bij leegstaand gemeentelijk vastgoed geldt dat het interessant is om eerst te peilen of er binnen de creatieve sector interesse is om zo’n locatie (kostendekkend) te exploiteren of van de gemeente over te nemen.

4.6 Conclusie Integraal advies

Algemeen

Wij stellen voor om de creatieve locaties die we voor het culturele veld willen behouden, in ieder geval in de legacy-periode van LF2028 beschikbaar te houden. Dat betekent dat deze locaties tot en met 2028 ten dienste kunnen worden gesteld aan de creatieve sector. Wij hebben jaarlijks een gesprek met de hurende en/of bruiklenende initiatiefnemers van creatieve broedplaatsen. Halverwege deze periode, in 2024, willen we het broedplaatsenbeleid evalueren, waarbij ook de resultaten van het onderzoek ‘Bloeiende Broedplaatsen’ worden meegenomen. Op basis van de jaarlijkse gesprekken en de onderzoeksresultaten, kunnen we de huidige voorstellen indien nodig tijdig bijsturen.

Samenvatting voorstellen:

1. Uitvoeren van de voorstellen, zoals genoemd in hoofdstuk 2.
2. Zalen Schaaf niet opnemen in de lijst creatieve gemeentelijke locaties.
3. Na de resultaten van het onderzoek Bloeiende Broedplaatsen van Fontys Hogescholen in 2024 een evaluatie opstellen van de gemeentelijke creatieve locaties, waarbij een advies is opgenomen ten aanzien van:
 - a. *Cornelis Trooststraat 48*
(onderzoek naar de mogelijkheid van verkoop van deze locatie volgens de motie van de gemeenteraad onder de voorwaarde dat de functie van het pand behouden blijft);
 - b. *De Westerkerk*
(prioriteit ligt bij huisvestingsontwikkelingen van basisschool De Oldenije, en voorkeur voor behoud met kostendekkende culturele functie. Indien dit in 2023 niet mogelijk blijkt, volgt een voorstel tot verkoop)
 - c. *Sint Anthonystraat*;
(afspraken ten aanzien van samenwerking met / bereikbaarheid voor jonge makers en mogelijkheden voor verjonging en laagdrempelige openbare toegankelijkheid);
 - d. *Haniahof*
(beslissing over de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de woongroep, mede naar aanleiding van de resultaten van de gesprekken die we zijn aangegaan over marktconforme huur voor de woonruimten; eventueel gedeeltelijke verkoop van het pand, met behoud van de huidige atelierfuncties op de begane grond).
4. Niet-gemeentelijke (nieuwe/tijdelijke) broedplaatsen en creatieve hotspots proactief faciliteren en integrale besluitvorming conform het adagium “Ja mits, nee tenzij...”.
5. Behoud van de huidige vrijplaatsen. Bij nieuwe (tijdelijke) vrijplaatsinitiatieven een proactieve facilitering en integrale besluitvorming conform het adagium “Ja mits, nee tenzij...”.

BIJLAGE I - Niet-gemeentelijke creatieve hotspots

Tot slot worden in deze bijlage aanvullend op de in deze nota genoemde gemeentelijke broedplaatsen ook twee voorbeelden aangehaald van creatieve hotspots in Leeuwarden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De twee broedplaatsen zijn onvergelijkbaar, maar voorzien duidelijk in een behoefte in Leeuwarden. Zowel bij inwoners, creatieve ondernemers (de starters en de meer gevestigde) en jonge makers als middenstanders in de binnenstad.

Blokhuispoort

In 2007 is het gebruik van de Blokhuispoort als gevangenis opgehouden. Hierna ontstond een periode van leegstandsbeheer waarbij de Blokhuispoort een belangrijke creatieve broedplaatsfunctie vervulde. In 2014 is het gebouw door de gemeente overgedragen aan BOEi en werd exploitatie van het pand een belangrijk uitgangspunt om de locatie in stand te kunnen houden en nieuwe impulsen te ontwikkelen. Dit is, zoals bekend, niet zonder slag of stoot gerealiseerd.

De broedplaatsfunctie is inmiddels de initiatieffase ontstegen. Er is onlangs een klankbordgroep van huurders ontstaan die een visie opstelt over de profilering van de BHP en haar een huurderscollectief naar buiten toe en hoe daar gezamenlijk aan gewerkt kan worden.

In de BHP zijn nu 84 huurders aanwezig; zowel grotere organisaties als eenmansbedrijven. De inhoud van de activiteiten en de aanwezige functies zijn divers en gericht op communicatie, gaming, events, onderwijs, horeca, museum, bibliotheek en professioneel ambacht gerelateerd, zoals keramiek, platenperserij, boekbinden en lichtreclame. Op de voormalige plek van Podium Asteriks na, zijn alle ruimten continue verhuurd en blijkt dat steeds meer vraag is naar kleinere ruimten van ca 25 m².

Pand 39

De initiatiefnemers van Pand 39 (Voorstreek 39) kunnen aan de grote vraag naar goedkope en laagdrempelige experimenteer- en oefenruimte voldoen.

In de locatie zijn onder meer werkplekken gecreëerd. Deze kunnen door middel van een strippenkaart worden 'gehuurd'. Er wordt vergaderd door collectieven en organisatoren van festivals. Daarnaast is er (incidenteel) mogelijkheid voor het gebruik van ruimte voor repetities (theater, dans) optredens, filmavonden en het geven van cursussen. De omringende middenstanders hebben de plek ook ontdekt en maken graag gebruik van de laagdrempelige beschikbare ruimte, om in een andere ambiance te ondernemen. Hierdoor ontstaat een bijzondere mix van bezoekers en gebruikers.

Met de wetenschap dat dit een tijdelijk pand is en herontwikkeling binnen afzienbare tijd plaatsvindt, zijn de initiatiefnemers al op zoek naar een ander onderkomen. Wanneer dit niet lukt, of wanneer zij minder m² tot hun beschikking hebben in een nieuw onderkomen, dreigt dit vangnet voor creatieven te verdwijnen.