

# Betaalbare ateliers, een maatschappelijke zaak



Hoe gaan gemeenten om met ateliers en broedplaatsen voor kunstenaars? Zijn ze in deze tijd van almaar hogere vastgoedprijzen nog betaalbaar? Een vergelijking tussen het Amsterdamse en Rotterdamse beleid.

Ik kan nu de bijstand in', stelde kunstenaar Leo Wijnhoven nadat woningcorporatie De Key de huur van zijn atelier had verdubbeld.<sup>1</sup> Door landelijk overheidsbeleid is het maatschappelijk vastgoed in de afgelopen jaren sterk gereduceerd in volume en betekenis. Woningbouwcorporaties en gemeenten verkopen hun vastgoed en stellen marktconforme huurprijzen in door nieuwe wet- en regelgeving. Waar liggen mogelijkheden voor gemeenten om atelier- en broedplaatsenbeleid te ontwikkelen nu veel maatschappelijk vastgoed verdwijnt? Hoe kunnen ze betaalbare werkruimtes voor kunstenaars creëren en de waarde van kunst en cultuur voor de stad behouden?

### Ateliers en Woningwet 2015

De allereerste atelierwoningen in Nederland werden in 1934 aan de Zomerdijkstraat in Amsterdam geopend. De geschiedenis van dit ateliercomplex is tekenend voor het samenspel van vastgoed- en atelierbeleid. Voortgekomen uit een maatschappelijk initiatief voor collectieve kunstenaarshuisvesting bood De Key de woningen in 2011 als individuele appartementen te koop aan. Deze had het complex in 1990 aangekocht van de gemeente voor 1 gulden met de belofte de functie van atelierwoningen te waarborgen. Het liep anders.

De verkoop was een voorbode van een enorme omwenteling in het maatschappelijk vastgoed van woningcorporaties door de Woningwet 2015. Per 1 juli 2015 werden corporaties gedwongen zich op hun kerntaak te richten: het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Het vastgoed dat geen sociale huurwoning is, moeten ze administratief scheiden of onderbrengen in een dochteronderneming, de zogeheten daeb/niet-daeb-scheiding.<sup>2</sup> Woningcorporaties kunnen zelf kiezen hoe ze hun ateliers en atelierwoningen willen kwalificeren.<sup>3</sup> Zo ontstaat een dilemma: landelijke wetgeving stimuleert corporaties atelierwoningen en -complexen af te stoten, terwijl lokale overheden deze juist willen behouden.

De achterliggende ideologie van de Woningwet 2015 is dat woningcorporaties de vastgoedmarkt niet mogen verstoren; commerciële activiteiten mogen niet gehuisvest worden door woningcorporaties. Veel sociaal-maatschappelijke, culturele en sportieve organisaties vallen echter tussen wal en schip. Zij zijn geen partij op

de commerciële vastgoedmarkt, maar zijn daar wel op aangewezen. Als gevolg van deze wet worden kunstenaars en sociaal-maatschappelijke organisaties nu naar duurder commercieel vastgoed geduwd.

### Wet Markt en Overheid en ateliers

Met de Wet Markt en Overheid beoogde de rijksoverheid in 2012 een soortgelijke transitie, maar dan in het maatschappelijk vastgoed van Nederlandse gemeenten: dit mag alleen kostprijsdekkend aan derden worden verhuurd, ook om concurrentievervalsing voor commerciële ondernemingen te voorkomen. Het vaststellen van een kostprijsdekkende huur is echter een heikel punt, omdat gemeenten variabelen in de rekensom gebruiken die afhankelijk zijn van marktontwikkelingen, zoals afschrijvingskosten.<sup>4</sup>

Voor ateliers kan dit lastig zijn. Gemeentelijk atelierbeleid is gericht op het behoud van een voorraad betaalbare ateliers. Tegelijkertijd laat het gemeentelijke vastgoedbeleid de huurprijs van ateliers tot 40 procent stijgen.<sup>5</sup> Deze tegenstelling wordt met extra regelgeving opgevangen, wat de situatie zeer complex maakt. Zo rekent de gemeente Amsterdam per 1 oktober 2018 de kostprijsdekkende huur. Om kunstenaars tegemoet te komen is er tot 1 januari 2020 een overbruggingsvergoeding ter hoogte van de huurverhoging beschikbaar gesteld. Vanaf 2020 kunnen kunstenaars eventueel subsidie aanvragen, maar of deze er komt moet voor 2019 nog worden besloten. Dan 'hebben deze huurders vervolgens een jaar de tijd hun bedrijfsvoering aan de nieuwe situatie aan te passen en/of de huurovereenkomst te beëindigen' (Burg 2017).

Veel gemeenten zetten ook in op de verkoop van vastgoed. Sinds januari 2015 verkoopt Amsterdam vastgoed dat geen gemeentelijke doelstellingen dient tegen marktconforme prijzen.<sup>6</sup> Ook Rotterdam gaat iets minder dan de helft van 3000 vastgoedobjecten verkopen.<sup>7</sup> Dit brengt atelierpanden en kunstinstellingen die niet in het Kunstenplan zitten, in de problemen. Omdat deze instellingen geen beleidsdoel zijn, kan het pand dat zij huren – ondanks belangrijke culturele activiteiten – toch verkocht worden. Dit overkwam kunstenaarsinitiatief Duende in Rotterdam. In deze voormalige school zaten al 28 jaar bijna vijftig kunstenaars. Het pand van de Zondagschilders, een Amsterdamse vereniging →

van vijfhonderd mensen die daar al 44 jaar iedere avond beeldhouwen en schilderen, trof hetzelfde lot. Er is nog geen oplossing voor deze situatie, al adviseert de Amsterdamse Kunstraad dat ‘de gemeenteraad zou moeten vaststellen welke culturele beleidsdoelen de afdeling Vastgoed zou moeten dienen en niet omgekeerd’ (Amsterdamse Kunstraad 2018). De Wet Markt en Overheid drijft kunstenaars en sociaal-maatschappelijke organisaties eveneens richting commerciële huurprijzen.

### **Atelier- en broedplaatsenbeleid: Rotterdam en Amsterdam**

In het hierboven geschetste krachtenveld kan gemeentelijk atelierbeleid maar beperkt invloed uitoefenen. Een vergelijking tussen Rotterdam en Amsterdam laat zien dat er toch keuzes te maken zijn.

In Rotterdam is de non-profitorganisatie SKAR sinds 1989 verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijk atelierbeleid. Tussen 2012 en 2018 heeft zij jaarlijks ongeveer 380.000 euro cultuursubsidie gekregen van de gemeente Rotterdam.<sup>8</sup> Uit haar missie spreekt een integrale, dienstbare visie op de stad en creatieve sector: ‘SKAR wil de creatieve sector in Rotterdam helpen succesvol te zijn. Zij doet dit door betaalbare werkruimte te bieden, ontmoetingsplekken te creëren en verbindingen te leggen. Samen met de creatieve sector willen we waardevol zijn voor verhuurders, de buurt en de stad.’<sup>9</sup> SKAR beheert 24 gebouwen met in totaal 22.926 m<sup>2</sup> aan ateliers waarvan 8999 m<sup>2</sup> in eigendom, 6159 m<sup>2</sup> in langlopend en 7768 m<sup>2</sup> in kortlopend beheer. SKAR kan hiermee 350 ateliers aanbieden voor een gemiddelde kale huurprijs van 212 euro per maand, waarmee het 540 kunstenaars en creatieven bedient. Er is een wachtlijst van driehonderd mensen.

In Amsterdam draagt sinds 2000 Bureau Broedplaatsen zorg voor het gemeentelijke atelier- en broedplaatsenbeleid. Tussen 2000 en 2016 heeft het 40 miljoen euro besteed, jaarlijks ruim 2,3 miljoen euro. Op de website staat een afwachtende, dienstbare doelstelling: ‘Bureau Broedplaatsen is een onderdeel van de gemeente Amsterdam en maakt de transformatie van gebouwen tot broedplaats, mede mogelijk.’<sup>10</sup> Het heeft sinds 2000 ongeveer zestig broedplaatsen geproduceerd door gebouwen gebruiks-

klaar te maken door bijvoorbeeld installatie van verwarmings- en luchtcirculatiesystemen te subsidiëren. Zo konden duizenden creatieven elkaar ontmoeten, ideeën delen, samenwerken en weer uitvliegen naar zelfstandig kunstenaars- of ondernemerschap elders in de stad (Bureau Broedplaatsen 2016). De meeste broedplaatsen zijn met drie tot tien jaar tijdelijk; van de in totaal 170.000 m<sup>2</sup> aan werkruimte die in vijftien jaar is geproduceerd, is 45.000 m<sup>2</sup> permanent. Bureau Broedplaatsen biedt geen overzicht in aantallen ateliers of kunstenaars. Voor minimaal 40 procent van het vloeroppervlak is de maximale kale huurprijs 300 euro, voor de rest geldt commerciële huur. Bureau Broedplaatsen schat het aantal atelierzoekers op 1000-1500 per jaar.

De resultaten van SKAR en Bureau Broedplaatsen lijken niet ver uit elkaar te liggen. Maar er zit een addertje onder het gras: de maximale huurprijs van 300 euro bij Bureau Broedplaatsen geldt slechts voor minimaal 40 procent van het totale metrage. Dit maakt de totale oppervlakte aan betaalbare ateliers beduidend minder. Het exacte totaal valt niet af te leiden uit de cijfers. Dat hier geen inzicht in is, tekent het verschil in uitgangspunten tussen het beleid van Bureau Broedplaatsen en SKAR: het eerste produceert complete broedplaatsen inclusief commerciële verhuur, de laatste biedt betaalbare werkruimtes.

### **Toekomstbestendig atelier- en broedplaatsenbeleid?**

Uit recente beleidsdocumenten van SKAR en Bureau Broedplaatsen wordt duidelijk dat ze, mede door marktwerking en gentrificatie, hun beleid hebben moeten herzien voor respectievelijk 2017-2020 en 2015-2018. In Amsterdam was een aantal broedplaatsprojecten met de maximale huurprijs van 59 euro/m<sup>2</sup> niet realiseerbaar en is deze grens losgelaten. Kunstenaars betalen hierdoor meer voor minder. Ook is er in het nieuwe beleid geen korting meer op basis van exploitatietermijn, waardoor Bureau Broedplaatsen evenveel kan investeren in projecten van drie jaar als van tien jaar. De grootste beleidswijziging is dat kunstenaars maximaal 5 + 5 jaar een atelier kunnen huren om doorstroming te bevorderen. Het bureau streeft ernaar om ten minste 10.000 m<sup>2</sup> broedplaatsen per jaar te realiseren, een stevige ambitie die alleen in 2003 en 2007 behaald is (Bureau Broedplaatsen 2016).

Bij SKAR blijft de basis van haar missie het aanbieden van betaalbare ateliers aan kunstenaars en creatieven. SKAR stelt dat een visie op stedelijke ontwikkeling nodig is, omdat het als onwenselijk wordt beschouwd dat kunstenaars en creatieven naar de randen van de stad worden gedreven. Om ateliers betaalbaar te maken, heeft SKAR in 2013 een collectieve huurovereenkomst met de gemeente afgesloten voor 5000 m<sup>2</sup>, met een kostendeekkende huurprijs van 25 euro/m<sup>2</sup>. De ambitie voor de komende vier jaar is om dit naar 15.000 m<sup>2</sup> uit te breiden, en tot 2032 te verlengen. Daarnaast heeft SKAR met de afdeling Cultuur en Vastgoed de ambitie om de mogelijkheden te onderzoeken voor de aankoop van gemeentelijke panden door haarzelf, kunstenaars of andere creatieve makers en zet de organisatie in op het vasthouden van talentvolle creatieven (SKAR 2017).

Er komt een grote tegenstelling naar voren: in Amsterdam moeten kunstenaars na tien jaar plaatsmaken, in Rotterdam mogen ze zich binden aan de stad. 'SKAR zou het liefst over de helft van alle panden zelf willen beschikken en waar wenselijk samen met de huurder willen bouwen aan een coöperatief eigendom' (RRKC 2018, 24). Zo kan de waarde die kunstenaars en creatieven toevoegen aan de stad behouden blijven voor de makers en de stad. In Amsterdam daarentegen zijn de broedplaatsen steeds tijdelijker en duurder en moeten de kunstenaars weg als ze na tien jaar zijn 'uitgebroed'. Hierdoor wordt Amsterdam ontoegankelijk voor hen, want doorstroming naar een commerciële huurmarkt is met hun inkomenspositie onmogelijk (SER et al. 2016). De kritiek op dit beleid is dan ook dat broedplaatsen slechts een instrument zijn om stadsvernieuwingsprocessen te vloten (Griffioen 2014).

SKAR kan met coöperatief eigendom van de atelierpanden het maatschappelijk vastgoed opnieuw uitvinden. Doordat maatschappelijk vastgoed uit de portefeuilles van corporaties en gemeenten verdwijnt, worden werkplekken schaarser, duurder en tijdelijker. Deze strategie biedt voldoende vooruitzichten op een aantrekkelijk stad met een levendige makerscultuur door betaalbare werkplekken.<sup>11</sup> De plannen van SKAR voor coöperatief eigendom lijken overigens sterk op de manier waarop het allereerste ateliercomplex in Nederland aan de Amster-

damse Zomerdijkstraat tot stand kwam: een maatschappelijk initiatief dat de aanzet geeft, gesteund wordt door lokale politiek en kunstenaarsverenigingen, om woon- en werkplekken voor kunstenaars te creëren. •

#### Literatuur

- Amsterdamsche Kunstraad (2018) *Advies Cultureel Vastgoed*. Amsterdam: Amsterdamsche Kunstraad. ([www.kunstraad.nl/advies/cultureel-vastgoed](http://www.kunstraad.nl/advies/cultureel-vastgoed))
- Bureau Broedplaatsen (2016) *Herzien Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2015-2018*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam. ([www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/cawa/atelier-broedplaatsen](http://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/cawa/atelier-broedplaatsen))
- Burg, E. van der (2017) *Brief aan commissie Jeugd en Cultuur*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam (2015) *Uitwerking Vastgoedstrategie 'Verkoop van Gemeentelijk Vastgoed'*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Griffioen, R. (2014) 'Hoe de broedplaats een surrogaat voor echte stedelijke ontwikkeling werd'. In: *De Correspondent*, 10 september.
- RRKC (2018) *Analyse werk- en presentieruimte in Rotterdam*. Rotterdam: Rotterdamse Raad voor Kunst en Cultuur.
- SER en Raad voor Cultuur (2016) *Passie gewaardeerd: versterking van de arbeidsmarkt in de culturele en creatieve sector*. Den Haag: Sociaal-Economische Raad/Raad voor Cultuur.
- SKAR (2017) *Concept atelier- en broedplaatsenbeleid 2017-2021*. Rotterdam: SKAR.

#### Noten

- 1 [www.parool.nl/amsterdam/de-key-verhoogt-huur-ateliers-ik-kan-nu-de-bijstand-in~a4369554/](http://www.parool.nl/amsterdam/de-key-verhoogt-huur-ateliers-ik-kan-nu-de-bijstand-in~a4369554/)
- 2 Daeb staat voor dienst algemeen economisch belang, maar kan begrepen worden als sociaal-maatschappelijk met staatssteun. Niet-daeb staat voor dienst niet algemeen economisch belang, oftewel commercieel zonder staatssteun. Zie [www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen/daeb-of-niet-daeb](http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen/daeb-of-niet-daeb)
- 3 Deze vastgoedscheiding leverde een discussie op die nog steeds voortduurt. Huurdersvereniging Arcade heeft ook om andere redenen dan de ateliers een rechtszaak aangespannen tegen Autoriteit Wonen om de vastgoedscheiding zoals De Key die wil doorvoeren, in de hoop dat de uitkomst hiervan de trend van vercommercialisering van maatschappelijk vastgoed kan doen keren.
- 4 Verschillen in berekening kostprijsdekkende huur blijken uit het voorbeeld van woonwerkpand Tetterode in Amsterdam. Een commissie onder leiding van André Thomsen kon aantonen dat werkelijke kostprijsdekkende huur beduidend lager lag dan de verhuurder Stadgenoot had berekend.
- 5 Peter van den Bunder, inspreektekst Commissievergadering Jeugd en Cultuur, 5 oktober 2017.
- 6 'Voor het aflossen van de schuld van de gemeente Amsterdam wordt o.a. een kwart miljard aan vastgoed en deelnemingen verkocht' (Gemeente Amsterdam 2015, 6).
- 7 [www.rotterdam.nl/werken-leren/vastgoed/](http://www.rotterdam.nl/werken-leren/vastgoed/)
- 8 Jaarverslagen SKAR via website
- 9 [www.skar-ateliers.nl/over-skar/](http://www.skar-ateliers.nl/over-skar/)
- 10 [www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen](http://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen)
- 11 Dit nieuwe maatschappelijk vastgoed sluit aan bij de coöperatieve beweging in Nederland, met de Roggeveenstraat in Den Haag als voorbeeld hoe een buurt behouden kan blijven door collectief eigendom. ([haagsestadspartij.nl/unique-in-nederland-huurders-haagse-roggeveenstraat-kopen-hun-eigen-straat](http://haagsestadspartij.nl/unique-in-nederland-huurders-haagse-roggeveenstraat-kopen-hun-eigen-straat))



**Joram Kraaijeveld** is inhoudelijk directeur van Platform BK, theorie docent aan de Rietveld Academie en visitatie-commissielid cultuur voor de gemeente Utrecht

Dit artikel verscheen in:  
*Boekman* 117, winter 2018/2019