

Samen werken aan creatieve huisvesting

'Henry Ford, de bekende Amerikaanse autofabrikant, zei ooit: "Coming together is a beginning; keeping together is progress; working together is success". Nadat ik mezelf de afgelopen maanden heb ondergedompeld in de netwerken van Nederlandse atelierstichtingen, kan ik concluderen dat dit ook op de creatieve sector van toepassing is.

In het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij van Fontys Hogescholen heb ik, in opdracht van het lectoraat De Ondernemende Regio, onderzoek verricht naar welke toegevoegde waarde een netwerk voor een atelierstichting heeft. Binnen mijn onderzoek stonden drie atelierstichtingen centraal, te weten: CLIB Breda, Ateliers Tilburg en SLAK. Tijdens het analyseren van de diverse netwerken kwam al snel naar voren dat iedere atelierstichting in meer of mindere mate over een vergelijkbaar netwerk beschikt. De samenwerkingspartners zijn onder te verdelen in vijf categorieën: financiële partners, leveranciers van vastgoed, afnemers, kennisinstellingen en culturele instellingen. Het aantal partners was navenant de grootte van de organisatie. Het werd dus al snel duidelijk dat de toegevoegde waarde van het netwerk niet zit in de diversiteit, maar des te meer in de kwaliteit van de afzonderlijke relaties.

Wat mij het meest opviel gedurende mijn onderzoek was de professionaliseringslag die de atelierstichtingen de afgelopen jaren gemaakt hebben. Niet alleen met de inrichting van de organisatie maar ook in het selecteren van hun partners. De kerntaak van een atelierstichting is om betaalbare werk- en/of woonruimte aan te bieden aan de creatieve sector binnen hun afzetgebied. Doordat de vastgoedmarkt de afgelopen jaren binnen veel sectoren een exponentiële groei heeft doorgemaakt, slonk het aanbod aan betaalbare atelierruimten. Daar komt bij dat door de invoering van de Wet Markt en Overheid en de Woningwet 2015, gemeenten en woningcorporaties worden beperkt in het ter beschikking stellen van betaalbare atelierruimten aan atelierstichtingen.

Doordat de atelierstichtingen minder vastgoed kunnen afnemen van gemeenten en woningcorporaties, kiezen zij steeds vaker voor particuliere pandeigenaren. Dit is nodig omdat er de afgelopen jaren wachtlijsten zijn ontstaan. Om aan die vraag te kunnen voldoen, moet de atelierstichting creatief zijn in het vinden van nieuwe werkruimten. De particuliere pandeigenaren zijn daar een oplossing voor. Dit zet de betaalbaarheid echter onder druk. Deze pandeigenaren vragen namelijk een marktconforme huurprijs voor hun vastgoed. Hoewel ze soms best bereid zijn om een gereduceerd tarief te vragen, snijden zij zichzelf in de vingers wanneer ze dit daadwerkelijk zouden doen. Doordat het vastgoed wordt getaxeerd aan de hand van de huurinkomsten, schrijven zij af op de waarde indien zij een gereduceerd tarief vragen. Al met al zijn de partners die vastgoed ter beschikking stellen dus veranderd en zit voor de atelierstichtingen de grootste uitdaging in het aantrekken en beschikbaar stellen van voldoende atelierruimten.

Binnen de afnemers is ook een grote verandering waarneembaar. Waar atelierstichtingen zich in de beginjaren hoofdzakelijk richtten op kunstenaars, richten zij zich nu voor een groot gedeelte op creatieve ondernemers. Deze groep stelt andere, hogere, eisen aan het vastgoed wat zij afnemen. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een ijzersmeder die graag werkruimte huurt op de begane grond gezien het zware gereedschap dat wordt gebruikt, of een ondernemer die klanten ontvangt en dus een representatieve uitstraling vraagt van zijn of haar atelierruimte.

Door het beperkte aanbod aan betaalbare atelierruimte en de steeds hogere eisen van de gebruiker, staan atelierstichtingen vandaag de dag voor een lastige opgave. Atelierpanden passen niet goed in de gangbare modellen waarmee we vastgoed waarderen. Ze ontstaan meestal op plekken die oorspronkelijk voor andere functies zijn bedoeld en ze creëren een waarde die zich niet alleen in financiële termen laat beschrijven. Om daar een oplossing voor te vinden is een andere manier van denken nodig. Wanneer de vastgoedsector bijvoorbeeld zou afzien van de inkomstenbenadering en – net zoals in de woningmarkt – meer zou kijken naar vergelijkbare transacties, zouden de atelierstichtingen meer atelierruimten kunnen afnemen en aanbieden en daarmee de wachtlijsten terugdringen.

Het vraagt creativiteit om ruimte voor creativiteit te creëren!



Marleen Janssen, BSc werkte als junior-onderzoeker aan het project Bloeiende Broedplaatsen