

Aan: College van B & W gemeente Groningen
De Gemeenteraad van Groningen

Van: CareX

Betreft: **Aanscherping Broedplaatsenbeleid, en voortzetting van Bruisplek De Biotop**

Groningen, 17 januari 2025

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, geachte Gemeenteraadsleden,

Naar aanleiding van het onlangs gepresenteerde Broedplaatsenbeleid (concept december 2024) wenden wij ons tot U met het verzoek om dit beleid op een drietal punten aan te scherpen.

Aangrijpingspunt hiervoor vinden wij in de constatering, bovenaan pagina 11, dat in de aanloop naar dit concept-beleidsdocument niet ingezoomd is op de tijdelijkheid. Enkele regels verderop wordt gesteld dat tijdelijkheid een belangrijke factor is in de toekomstige beschikbaarheid van het aanbod. Op pagina 12 wordt de tijdelijkheid erkend als zijnde de brede basis in betaalbare huisvesting van creatieven. Die basis kan nog flink verbreed worden; maar dat lukt alleen met gerichte **gemeentelijke aanpak van leegstand**. Die is dringend gewenst. De wachtlijst voor betaalbare ruimte groeit. Broedplaatsenbeleid kan hiertoe het benodigde beleidskader bieden.

Voor de aanpak van leegstand bestaat al sinds 2010 de wettelijke basis; maar afgezien van wat futiele boetedreiging via een 'leegstandsverordening' maakte nog geen enkele gemeente hier serieus werk van. De Groninger leegstand in kantoren en bedrijfsgebouwen wordt al wel jaarlijks geïnventariseerd. De logische vervolgstap hierop is om eigenaren van leegkomende of leeg staande panden ambtelijk te benaderen, om hen te wijzen op de gemeentelijke beleidswens om tijdelijke ruimte niet leeg te laten staan, maar professioneel te (doen) koppelen aan de vraag naar betaalbaar onderdak voor met name kunst, cultuur en de maakindustrie.

Objecten die langs deze weg tijdelijk gevuld zijn, fungeren nog steeds uitstekend als zogenoemd frictievastgoed. Met passende invulling en levendige uitstraling zijn ze als (ver)huurobject veel aantrekkelijker, dan als ze langdurig leeg staan. Frictie**leegstand** is nergens goed voor.

Een tweede, financieel erg voordelige aanscherping van het Broedplaatsenbeleid is **verlegging van de beleidsfocus naar de tijdelijkheid**. Permanente ruimte in Groningen is reeds te koop of te huur voor een ieder die het betalen kan. De vastgoedmarkt heeft gemeentelijke ondersteuning niet nodig hierin. Wie geen marktconforme huur betalen kan, is zolang aangewezen op de tijdelijkheid. Dit concept-beleidsstuk constateert terecht, onderaan pagina 12, dat dit geen probleem is, zolang voldoende tijdelijke locaties beschikbaar komen.

Het antwoord op de vraag die gesteld wordt in het voorwoord van deze concept-beleidsnota, 'Hoe zorgen we voor voldoende en betaalbare ruimte?' is eenvoudig en doeltreffend te beantwoorden met: 'In de tijdelijkheid!'. Door met gemeentelijke leegstands aanpak de krachten te bundelen met CareX komt dit helemaal goed, immers: *structureel is minstens 1-3 % van al het stedelijk vastgoed beschikbaar voor tijdelijke invulling*. De hoeveelheid betaalbare ruimte die nu in de tijdelijkheid verschaft wordt, kan zo verdubbeld worden. Wat een topkansen biedt dát!

Hierbij is het goed om te beseffen dat de kosten, verbonden aan goed beheer en onderhoud van tijdelijke situaties, structureel véél lager zijn dan de kosten bij het beheer en onderhoud van permanente ruimte. Dit komt doordat objecten in de tijdelijkheid niet hoeven te voldoen aan de kapitaalintensieve eisen die aan permanente ruimte gesteld zijn in wettelijke bouwvoorschriften. Dit komt de betaalbaarheid zeer ten goede; voor zowel de pandeigenaar als de pandgebruikers.

Dit pleit voor het aanhouden van de tijdelijke status, overal waar dit kan zonder dat het iets belangrijkers in de weg zit; in de zekerheid dat die tijdelijke situatie professioneel beheerd wordt, met inachtneming van de van toepassing zijnde veiligheidseisen. Deze benadering sluit aan bij wat in het concept-Broedplaatsenbeleid als mogelijkheid genoemd wordt (pag. 12 onderaan): het verlengen van de tijdelijkheid, om gebruikers voor langere tijd zekerheid te bieden.

Wie zich doorontwikkelt als creatief ondernemer en intussen op leeftijd komt, kan niet alsmear aan het verhuizen blijven. Kortdurende ruimte is vooral geschikt voor starters, en voor nood. Met een steeds groter deel van de creatieven levenslang afhankelijk van de tijdelijkheid, is het zaak om naast kortlopende situaties ook meer langlopende situaties te ontwikkelen. De praktijk binnen CareX omvat inmiddels objecten die al ruim dertig jaar continu in bruikleen zijn, zonder dat hier ooit een haan naar kraait. Maatschappelijk functioneren ze volop. Deze unieke oplossing van leegstand, door CareX als particuliere, non-profit volkshuisvester, werkt bewezen prima.

De derde door CareX bepleite aanscherping van het Broedplaatsenbeleid is de **erkenning van de Bruisplek** als goed gedefinieerde, eigen categorie binnen het brede broedplaatsenbeleid. Bruisplekken zijn gebouwen(complexen) of terreinen waar gewoon én gewerkt wordt, vaak door velen tegelijk, in verbinding met de omgeving; op non-profitbasis en eigenstandig georganiseerd. Ze kenmerken zich door stapeling van maatschappelijke functies – dát maakt dat het daar bruist.

Bruisplekken als De Biotoop en Trav6/12 zijn het zout in de stedelijke creatieve samenleving. Het non-profitkarakter houdt ze betaalbaar voor iedereen. Die betaalbaarheid haalt druk weg om meer te moeten verdienen, en creëert geestelijke rust en ruimte voor experiment en innovatie. De combinatie van wonen en werken in 1 gebouw geeft dagelijkse tijdwinst. De combinatie van specialismen en interesses versnelt ieders bedrijfsontwikkeling. Instrumenten, auto's en zware gereedschappen worden gedeeld met elkaar, wat besparing oplevert en maakt dat nieuwe aanwinsten meteen goed gebruikt worden. Ook de woongedeelten in een Bruisplek bruisen.

De Biotoop is het grootste voorbeeld van een Bruisplek in Groningen. Inhoudelijk sluit ze aan bij alle genoemde aspecten in het Waardenwiel op pag. 16 van het concept-Broedplaatsenbeleid. Voor een vriendenprijs verworven, het achterstallig groot onderhoud al goeddeels weggewerkt, kan dit gebouwencomplex weer 25 jaar mee zonder dat het groot geld kost – zolang de invulling doelbewust in de tijdelijke sfeer blijft. De gestage waardestijging van dit object compenseert op de balans de gemaakte en nog te maken eigenaarskosten intussen ruimschoots.

Naast opties voor kostbare transformatie naar permanente bestemming, die de gemeente nu laat onderzoeken, heeft de gemeente als eigenaar ook de nagenoeg kostenvrije optie om De Biotoop nu eerst voor tenminste tien jaar in de tijdelijkheid voort te zetten; mede op grond van haar Broedplaatsenbeleid. Voor nu lijkt dit de meest voor de hand liggende en logische optie. Niets dwingt de gemeente nu immers tot vlotte omvorming naar definitieve herbestemming - wat onvermijdelijk ten koste gaan zal van de door honderden creatieve Stadgers met hulp van CareX zorgvuldig opgebouwde waarde en betekenis van De Biotoop als stedelijke mega-Bruisplek.

De Biotoop-exploitatie door CareX vindt al twaalf jaar geheel eigenstandig plaats – daar hoeft geen gemeentelijke euro bij. Dat De Biotoop gewoon voortbestaat is precies wat de omringende buurt graag wil. In haar doorontwikkeling wil De Biotoop liefst herenigd worden met het aanpalende Hortusterrein. CareX biedt aan om de exploitatie daarvan onderdeel te maken van de Biotoop-exploitatie. Voor de gemeente wordt deze situatie zo eenvoudiger, en nog voordeliger.

In het bijgevoegde opiniestuk worden de drie genoemde verbeterpunten, en het algemeen belang van voortzetting van De Biotoop, onderbouwd toegelicht. Wij nodigen U uit om CareX nader te bevragen hierop; en om samen met ons te verkennen hoe Bruisplek De Biotoop na 01-01-2028 nog minstens tien jaar vrolijk voortbestaan kan.

Hoogachtend, namens CareX

Lenze Hofstee

[Algemeen directeur CareX Groep/Stichting CareX i.o.](#)

lenze@carex.nl

06 53 34 22 33