



CareX

Naar effectief Groninger  
broedplaatsenbeleid



# Naar effectief Groninger broedplaatsenbeleid

CareX / Lenze Hofstee

Januari 2025

Sinds vijftig jaar doen zich in Nederland soms situaties voor, waarin aanvankelijk eerst krakers en later, in noordoost Nederland, ook CareX kans zagen om in grote gebouwen(groepen) 'broedplaatsen' te realiseren. Daarin werd autonoom/eigenstandig gewoond en gewerkt, door velen tegelijk.

De invulling van deze situaties bevatte relatief veel creativiteit in kunst, (muziek)cultuur, ambacht en conceptontwikkeling. De maatschappelijke meerwaarde die dit opleverde, maakte broedplaatsen tot een regulier beleidsdoel. Zowat alle grote steden hebben tegenwoordig 'broedplaatsenbeleid'.

Zo ook Groningen. Bestudering van de in het kader van actualisering van dit broedplaatsenbeleid online beschikbare stukken, via [www.gemeente.groningen.nl/broedplaatsen](http://www.gemeente.groningen.nl/broedplaatsen), levert een beeld op waarin alle verzamelvormen van werkruimte voor 'creatieven'\* op één hoop geschoven worden; als zijn dat allemaal 'broedplaatsen'. Dat men zelf ook wel aanvoelt dat dit ergens schuurt, blijkt doordat in die grote stapel broedplaatsen een aparte categorie ingeruimd is voor -jawel- 'broedplaatsen'!

Het begrip 'broedplaats' is uitgedijd tot een containerbegrip. Wat ooit 'in subcultuur' begon, is nu 'mainstream' geworden. Iets om fier op te zijn! Om de 'hardcore' broedplaatsen te kunnen blijven onderscheiden is nu wel een nieuw begrip nodig. Kort en kernachtig; een vlag die de lading dekt.

## **Bruisplek - definitie en uitwerking**

'Bruisplek' lijkt dan de logische kandidaat. De benaming 'bruisplek' suggereert dat het daar bruist van de activiteit – en dat klopt helemaal. De Bruisplek komt erkenning toe als eigenstandig, oorspronkelijk fenomeen binnen het groeiende woud aan broedplaatsen.

De definitie van deze bijzondere vorm van huisvesting kan luiden als volgt:

*'Een Bruisplek is een combinatie van wonen, werken en gastvrije verbinding met de buitenwereld; met velen in een groot gebouw of gebouwencomplex/terrein; geregeld op non-profit-basis, als eigenstandige vrijplaats.'*

\* *Creatieven*

*verzamelterm voor professionele kunstenaars & artiesten, onderzoekswetenschappers en uitvinder-ondernemers.*

De combinatie van eigenstandig wonen en werken schept de voor bruisplekken kenmerkende energie ('drive') van gebruikers/residenten; de 24/7 activiteit/presentie en gemeenschapszin (community'); en de tijdwinst, wederzijdse hulp en inspiratie ('vibe') die leiden tot hoge productiviteit vergeleken met andere collectieve vormen van creatieven-huisvesting. Het non-profitbeginsel, vaak in combinatie met een bruikleenconstructie, houdt de bruisplek betaalbaar. De bruikleenconstructie geeft ook grip op de kwaliteit, meer dan een verhuursituatie. Gastvrije verbinding met de buitenwereld ontstaat in een Bruisplek vanzelf, doordat die als mini-samenleving/dorp-in-een dorp steeds meer maatschappelijke functies in zich verenigt – al naar gelang de omvang, leeftijd en belangstellingsbreedte.

Stapelning van maatschappelijke functies onderscheidt de Bruisplek van andere objecten en openbare ruimten in de stad. Die hebben per stuk meestal maar één functie. Meer dan 3 parallele functies in 1 object komt bijna niet voor. Het Groninger Forum is de zeldzame uitzondering die deze regel bevestigt.

Als slechts gewerkt wordt in een werkpand, zoals in een atelierpand, een startersplek ('incubator') of bedrijfsverzamelgebouw, is dat een normaal één-functie-object – iets totaal anders dan een Bruisplek.

Bruisplekken typeert dat daar als gevolg van deze natuurlijke functiestapelning constant van alles tegelijkertijd dwars door mekaar heen plaatsvindt. Prachtvoorbeeld hiervan is De Biotoop in Haren, bijna 12 jaar jong nu. Hier wonen mensen (180); zijn bedrijven gevestigd (100); werken kunstenaars (150), vindt onderwijs plaats (studiehulpcentrum, stageplaatsen, cursussen); zit een BSO en vindt begeleide kamerbewoning plaats. Mensen met een (verstandelijke) beperking en/of afstand tot de arbeidsmarkt maken er kunst, en een zalencentrum is aanwezig: voor meerdere groepen tegelijk bij congressen en symposia (max 800 bezoekers), en voor (school)theatervoorstellingen, jaarvergaderingen, vieringen, concerten, films en kleine optredens (max. 250 bezoekers). In de grote keuken van dit zalencentrum wordt het eten bereid voor vrijwilligers & leiding van festivals in de wijde omgeving. Er is een biologische pluktuin met voedselbos voor de buurt en er wordt zwangerschapsyoga gegeven. De Biotoop herbergt een expositieruimte (KEL-30, 800 m<sup>2</sup> !); onderdak voor buitenlandse promovendi; een deelauto-initiatief; een weggeefwinkel, de Biotoopwinkel, de Open Kas (ideale plek voor kleine groepen), een informatiecentrum over schimmels en paddenstoelen, en voor residenten zijn er de centrale woonkamer en biologische volkstuinten. De Biotoop is vaste thuisbasis van de landelijke jeugdbond JNM, Jongeren in de Natuur; er vinden kinderkampen plaats samen met de Voedselbank; het is een gratis en altijd boeiend wandelpark voor de hele buurt; en jaarlijks trekt de Open Dag tot 3000 bezoekers uit alle windstreken. Op jaarbasis ontvangt De Biotoop nu ruim 100.000 bezoekers, en niemand klaagt daarover.

Naast de natuurlijke functiestapelning is het 2<sup>e</sup> kenmerk dat de Bruisplek onderscheidt van elk ander type broedplaats het eigenstandige vrijplaats-karakter op non-profitbasis; al of niet via CareX.



“ Een Bruisplek is een combinatie van wonen, werken en gastvrije verbinding met de buitenwereld; met velen in een groot gebouw of gebouwencomplex/terrein; geregeld op non-profit-basis, als eigenstandige vrijplaats. ”

In commerciële setting wordt 'tijd' direct gekoppeld aan productiviteit en winst, wat creatieve processen (verkenning en experiment) onder druk zet. In de non-profit setting van een Bruisplek wordt de waarde van tijd anders benaderd: als ruimte voor persoonlijke ontwikkeling, samenwerking en experimenten die zich niet altijd hoeven uit te betalen in geld. Hier ontstaat een omgeving waar als vanzelf veel tijd is voor groei, leren en uitwisseling van ideeën. Dat maakt 'tijd' in een Bruisplek tot een volop beschikbaar investeringsmiddel in toekomstige groei en welvaart - cultureel, maatschappelijk en economisch.

Een goeie Bruisplek kenmerkt zich verder door rijke variatie in vaardigheden en professies, leeftijd en (levens)ervaring, herkomst en netwerk. Ook de woongedeelten bruisen! Te delen ruimte is aanwezig, liefst binnen én buitenshuis, voor (culturele) activiteiten met elkaar, met de buurt en met bezoekers van buitenaf. Hoe ouder een Bruisplek wordt, des te beter ontwikkelt ze zich. Doorstroming en verjonging in bruisplekken zijn natuurlijk processen - dat reguleert zichzelf; in CareX-situaties met soms wat CareX-hulp.

### **Broedplaatsenbeleid en bruisplekken**

Groninger bruisplekken zullen gediend zijn met erkenning als goed gedefinieerde eigen categorie binnen gemeentelijk Broedplaatsenbeleid. Het zal mooi zijn als binnen/vanuit dat beleid middelen beschikbaar komen om bruisplekken te ondersteunen als dat eens urgent nodig is; als het Broedplaatsenbeleid kansen schept voor nieuwe bruisplekken, en als het bestaande bruisplekken waar mogelijk helpt bestendigen.

Concreet actueel voorbeeld is Het Kasteel, Melkweg 1. Om daar een goeie Bruisplek van te maken wordt een aanloopperiode overbrugd, waarin de horeca-vergunning wordt aangevraagd en publieksruimten worden ingericht. Al die maanden wordt niets verdiend, maar zijn er wel serieuze onkosten; zoals voor basisverwarming in hoge monumentale ruimten. Het zou helpen als CareX voor iets als dit in de toekomst een beroep kan doen op ondersteuning vanuit het gemeentelijk Broedplaatsenbeleid.

In actualisering van het gemeentelijk Broedplaatsenbeleid, met focus op vergroting en behoud van het ruimtenbestand voor creatieven en starters, past het ook om de wenselijkheid te benoemen van versterking en continuëring van De Biotoop, de grootste Bruisplek van Noord Nederland. Dit kan door expliciet steun te geven aan haar wens tot samenvoeging met het Hortusterrein. Dat is het aanpalende deel van deze recente gemeentelijke aankoop. Van oorsprong vormden deze gebiedsdelen één geheel, ze horen bij elkaar. De Biotoop wordt een nog veel betere Bruisplek zo, waarbij het Hortusterrein nog veel meer maatschappelijke betekenis krijgt. Groningen gunt zichzelf en haar kwaliteitsbezoekers hiermee een unieke proeftuin in creatief ondernemerschap.

### **Andere steden en alternatieve huisvestingsvormen**

CareX is nu actief in heel Noordoost Nederland. Daarbuiten blijkt uit de gemeentelijke documentatie dat huisvesting voor creatieven en starters nu overal elders schaarser en duurder is, in tijdelijke situaties, dan daar waar CareX werkt. In Groningen kost een werkplek bij CareX nu gemiddeld € 60,- per m2 per jaar\*.

*\* De Biotoop uitgezonderd. Binnen CareX is dat de allerduurste plek: heel groot, met dito technische installaties.*

Broedplaatsenbeleid van andere steden hangt vaak nauw samen met het gebrek daar aan iets als CareX. CareX is het alternatief voor 'leegstandbeheer' (de vroegere antikraak). CareX hanteert tijdelijke ruimte als nuttig instrument in de volkshuisvesting, in plaats van als leegstand. Professioneel, non-profit; gespecialiseerd in integrale benutting van elk type tijdelijke ruimte én in ontwikkeling & beheer van bruisplekken.

Landelijk werd het in 1973 gekraakte dorpje Ruigoord de eerste Bruisplek 'avant la lettre'. In Groningen ontstond in 1979 door kraking het ORKZ. Twaalf jaar later, in 1991, begon CareX haar eerste Bruisplek, in het voormalig Geologisch Instituut/Natuurkundig Lab van de RuG - als start van een mooie reeks\*.

Steden kennen ook (meestal gekraakte) terreinen waar stadsnomaden wonen en werken. Buiten de steden zijn hier en daar (soms off-grid levende) gemeenschappen waarin de mensen hun eigen onderkomen bouwden, of in gekraakte gebouwen wonen. CareX faciliteert en legaliseert dit soort eigenstandige situaties graag als dit gewenst wordt. In feite zijn dit vaak mini-bruisplekken. Ook hier gebeurt van alles dwars door elkaar. Af en toe organiseren ze iets waar omwonenden en publiek van harte welkom zijn – een cultureel festival bijvoorbeeld. Het klassieke voorbeeld hiervan, gelukkig nog altijd groot genoeg om een heel serieuze Bruisplek te zijn, is en blijft Ruigoord/Amsterdam. Bij het 50-jarig bestaan in 2023 garandeerde de gemeente hier het voortbestaan voor de komende 25 jaar.

### **CareX: de leegstand voorbij!**

CareX vervult in Groningen al ruim dertig jaar een sleutelrol in de huisvesting van creatieven en starters, én in het ontwikkelen en beheren van bruisplekken. CareX doet dit onder meer met het totale bestand aan tijdelijk beschikbaar vastgoed van de gemeente Groningen zelf - sinds 1994 al. Feit is, dat van al het vastgoed in een stad altijd/structureel minstens 1-3 % tijdelijk beschikbaar is. De topkans die dat biedt in de huisvesting van wie weinig te besteden heeft, zoals veel creatieven, starters en wie in acute, urgente huisvestingsnood belandt, heeft CareX opgepakt. CareX voorkomt leegstand of lost leegstand snel en volledig op, door de vraag naar betaalbaar onderdak zo goed mogelijk te bedienen met passende ruimte.

CareX -waar de kraakbewegingen in Groningen en Leeuwarden geruisloos grotendeels in opgingen, en dat nu een stichting/ANBI wordt- beheert als volkshuisvester naar schatting structureel zo'n 50 % van alle tijdelijk beschikbare ruimte in Stad, en huisvest daarin 0,5-1,5 % van heel de stadsbevolking. Een fors deel hiervan betreft kunstenaars, creatief ondernemers en ambachtslieden; starters én doorgroeiërs. Velen van hen verkiezen CareX-ruimte bewust boven permanent onderdak, omdat ze via CareX wél kunnen wat hen daar niet lukt, doordat ze bijvoorbeeld veel oppervlakte nodig hebben; of omdat ze een Bruisplek veruit prefereren boven standaardruimte vanwege de kwaliteitsvoordelen die een Bruisplek biedt. In het jongste conceptdocument Broedplaatsenbeleid (december 2024) is al wel het besef doorgedrongen dat 'de tijdelijkheid' de brede basis vormt van betaalbare huisvesting van creatieven. Tevens wordt hierin ruiterlijk erkend dat niet ingezoomd is op de tijdelijkheid. Met deze bijdrage hoopt CareX hier een mouw aan te kunnen passen.

\* Voorbeelden hiervan in Groningen: Het Kasteel & Westersingel 34 (1991-1999); De Ommelanden (1996-2001); Het Paleis (2000-2005), Het Werk (2014 - nu), De Biotoop (2013 - nu); Hub Haren (2019 - nu); Travertijnstraat 6 (2014 - nu) en Travertijnstraat 12 (2013 - 2016 en 2023 - nu); Het Kasteel (2023 - nu). CareX runt ook bruisplekken in Friesland en in de kop van Overijssel.

Met de gestaag stijgende vastgoedprijzen wordt het voor steeds meer beeldend kunstenaars en z.z.p.'ers in de maakindustrie voorgoed onhaalbaar om tijdens hun carrière permanente werkruimte te bemachtigen. De meerderheid is nu al levenslang aangewezen op de tijdelijkheid. Geen probleem; zolang in de tijdelijkheid voldoende ruimte beschikbaar blijft, en als binnen die tijdelijkheid niet alleen kortdurende, maar geleidelijk ook meer langjarige/semi-permanente broedplaatsen/bruisplekken mogen bestaan.

Als CareX op eigen kracht de helft van de tijdelijk beschikbare ruimte structureel beschikbaar gemaakt heeft voor huisvesting van creatieven, starters, bruisplekken, bedrijven, organisaties en mensen in nood – wordt het nu dan niet eens tijd dat de gemeente de ándere helft\* van al die ruimte óók beschikbaar helpt te krijgen, met behulp van de goed te vullen gereedschapskist genaamd Broedplaatsenbeleid?

### **Leegstandsaanpak als goed gereedschap van Broedplaatsenbeleid**

Serius broedplaatsenbeleid begint met de erkenning van waarde en betekenis van professionele benutting van tijdelijke beschikbaar vastgoed en terreinen, in het kader van volkshuisvesting en werkplekverschaffing aan creatieven. Hier is bij uitstek de betaalbare huisvestingsruimte te vinden voor starters, creatieven, bruisplekken, enzovoort.

Logische focus van gemeentelijk Broedplaatsenbeleid is: vergroting en behoud van het bestand aan betaalbare ruimte voor starters, creatieven en bruisplekken. In de Groninger situatie is de vraag naar betaalbare werkruimte voor creatieven en starters, en naar plek in een Bruisplek, structureel véél groter dan het aanbod. 'Stad' wordt een betere stad door die vraag goed te leren bedienen.

In de eerste versie van het Groninger Broedplaatsenbeleid ging de aandacht vooral uit naar permanente ruimte. De vraag is of dit zo blijven moet. Dient Broedplaatsenbeleid zich te richten op ruimte voor wie een marktconforme huur op kan brengen? Op ruimte die commercieel geëxploiteerd gaat worden als broedplaats voor huurgesubsidieerde starters? Op bedrijfsverzamelgebouwen die graag de titel 'broedplaats' voeren om in aanmerking te komen voor steun vanuit het Broedplaatsenbeleid?

Permanente ruimte is bijna altijd onderdeel van 'een gezond verdienmodel'. De gemeente hoeft zich daar helemaal niet druk om te maken – dat regelt zichzelf prima. De permanente ateliers tegen niet-kostendekkend tarief die bestaan in een zestal binnenstads-atelierpanden vormen een historische erfenis; geen schaalbaar toekomstmodel. Wetende dat de doelgroep van Broedplaatsenbeleid prima gedijt in niet-permanente context, waarbinnen een groeiend aantal langjarige/semi-permanente situaties bestaat, én dat een groot deel van de bestaande tijdelijke ruimte nog niet benut wordt, zou de nadruk in Broedplaatsenbeleid nu best mogen verschuiven naar de tijdelijke ruimte. Dáár is de serieuze ruimtewinst te behalen.

*\* Met eigenaren waartoe CareX geen enkele toegang heeft. De gemeente heeft die toegang wel, zodra zij dit nodig acht.*



“ Door leegstands aanpak in de kern van het broedplaatsenbeleid te plaatsen komt tegen geringe kosten veel nieuwe werkruimte beschikbaar voor creatieven en starters ”

LEEGSTANDSAANPAK





Broedplaatsenbeleid wordt pas effectief met actieve leegstands aanpak, als goed gemaakt gereedschap. Gemeentelijke leegstands aanpak sluit wettelijk aan bij de wet Kraken en Leegstand uit 2010. Het omvat, voortbouwend op de bestaande periodieke inventarisatie van de stadbrede leegstands voorraad, een geringe doch betekenisvolle, vaste ambtelijke inzet ter gerichte benadering van eigenaren van leegstaande objecten. Die gaan -waar mogelijk al ruim van te voren- gewezen worden op de gemeentelijke beleidswens dat tijdelijke ruimte niet leeg gehouden wordt, maar zo volledig mogelijk (in tijd en ruimte) verbonden wordt aan het doel van Broedplaatsenbeleid en andere gemeentelijke beleidsdoelen; via professionele tijdelijke invulling.

Leegstands aanpak als gereedschap van Broedplaatsenbeleid baseert zich positief op erkenning en waardering van 'de' tijdelijk beschikbare ruimte in en om de stad, als grootschalig, structureel onderdak voor kunst, cultuur en ambacht en beoefenaren daarvan. De ambitie is om leegstand Stadbreed zo goed mogelijk te voorkomen, door al die ruimte (Broedplaats)beleidsmatig te koppelen aan de vraag in de samenleving naar betaalbaar onderdak voor creatieven, etcetera. CareX als werkpartner helpt graag hierbij.

Door leegstands aanpak in de kern van het Broedplaatsenbeleid te plaatsen komt tegen geringe kosten veel nieuwe werkruimte beschikbaar voor creatieven en starters – een kerndoel van Broedplaatsenbeleid. Objecten die Bruisplek-potentie hebben worden bij voorrang aangepakt, om leegstand daar te voorkomen. Invoering van actieve gemeentelijke leegstands aanpak in het kader van Broedplaatsenbeleid wordt heel goed nieuws voor de voorraad bruisplekken en voor de woon- en werkruimte voorraad voor creatieven, starters en andere urgent ruimtebehoevenden in Stad; zoals ook internationale studenten.

Als straks alle ruimte in Groningen die nu nog leeg staat (inclusief gronden\*), door actieve gemeentelijke leegstands aanpak tijdelijk benut wordt op passende manier, dan is dat van grote sociale en economische betekenis. Dit geldt ook elders. Heel veel aanwezige, nu ongebruikte ruimte kan daadwerkelijk beschikbaar komen als andere gemeenten straks voorbeeld nemen aan de goed gemotiveerde leegstands aanpak van Groningen. Deze actieve aanpak met effectief Broedplaatsenbeleid schept ook politieke en ambtelijke ruimte.

CareX Groningen (straks onderdeel van de landelijke Stichting/ANBI CareX in wording) mikt vanaf haar ontstaan op goed beheer van de hele hoeveelheid tijdelijke ruimte in en rond de stad Groningen. Als CareX hier vanuit gemeentelijk Broedplaatsenbeleid met leegstands aanpak hulp bij krijgt, dan zijn grote gemiste kansen als de afgelopen jaren met het Niemeijercomplex straks voltooid verleden tijd; en huisvest CareX over enkele jaren veel meer creatieven, starters, andere Stadgers en gasten, dan nu mogelijk is.

*\*Ruim de helft van het CareX-team behaalde recent het cursuscertificaat 'Tijdelijke natuur'. In tijdelijke natuur is het op passende locatie ook prima tijdelijk wonen & werken. Met de landbouwtransitie gaan hier prachtkansen ontstaan.*

