

# AnalYse

Culturele infrastructuur  
en stedelijke ontwikkeling  
in Rotterdam



# Inhoud

<b><u>Samenvatting</u></b>	<b>3</b>
<b><u>Inleiding</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1. Hoe staat het ervoor met de culturele infrastructuur in Rotterdam?</u></b>	<b>5</b>
1.1 De beschikbaarheid en kwaliteit van ruimte	6
1.2 De toegankelijkheid en nabijheid van culturele voorzieningen	7
1.3 Cultuur en stedelijke ontwikkeling	8
<b><u>2. Wie zorgt (of zou kunnen zorgen) voor ruimte voor kunst en cultuur?</u></b>	<b>10</b>
2.1 Culturele instellingen en makers	11
2.2 Gemeente Rotterdam	12
2.3 Vastgoedsector	13
2.4 Woningcorporaties	14
2.5 Financiële instellingen en voorzieningen	14
2.6 Intermediaire organisaties	15
2.7 Filantropen	15
2.8 Wijkraden	15
<b><u>3. Conclusies</u></b>	<b>16</b>
<b><u>4. Bronnenlijst</u></b>	<b>18</b>
<b><u>Colofon</u></b>	<b>21</b>

# Samenvatting

Kunst en cultuur heeft een belangrijke rol in de talentontwikkeling van bewoners en de aantrekkelijkheid van de stad. Het heeft succesvol bijgedragen aan de transformatie van onder meer de Kop van Zuid en Katendrecht, en recenter aan de ontwikkeling van het M4H-gebied. Tegelijkertijd zijn er zorgen in Rotterdam dat de ruimte voor kunst en cultuur onder druk staat door onder meer verdichting, stijgende huurprijzen en de verkoop van maatschappelijk vastgoed.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen presenteert het bureau van de Rotterdamse Raad voor Kunst en Cultuur (RRKC) in deze analyse de bevindingen uit het onderzoek naar de culturele infrastructuur en stedelijke ontwikkeling in Rotterdam. De culturele infrastructuur betreft de plekken in gebouwen en openbare ruimte waar kunst en cultuur wordt gemaakt en beleefd. Dit document vormt de basis voor de handreikingen over de culturele infrastructuur en stedelijke ontwikkeling die worden aangeboden aan het Rotterdamse college van burgemeester en wethouders. Twee vragen staan centraal in deze analyse:

**1** Hoe staat het ervoor met de culturele infrastructuur in Rotterdam?

**2** Wie zorgt (of zou kunnen zorgen) voor ruimte voor kunst en cultuur?

Om deze vragen te beantwoorden heeft het bureau van de RRKC ruim 25 gesprekken gevoerd met experts en is er een groepssessie geweest met leden van de voormalige gebiedscommissies en vorige wijkraden. Ook organiseerden wij samen met AIR een discussiebijeenkomst tijdens de Rotterdam Architectuur Maand. Ten slotte is er een denksessie geweest met experts op het vlak van onder meer kunst, cultuur en vastgoed om toe te werken naar oplossingen voor de in het onderzoek gevonden opgaven.

Uit de beantwoording van de eerste vraag volgen drie specifieke knelpunten: de beschikbaarheid en kwaliteit van ruimte, de toegankelijkheid van culturele voorzieningen, en de plek voor de culturele infrastructuur in de stedelijke ontwikkeling.

Het antwoord op de tweede vraag laat zien dat de ruimte voor kunst en cultuur in de stad tot stand komt in een complex speelveld met zowel publieke als private partijen, die verschillende belangen nastreven. In deze analyse bespreken we de rol van onder meer culturele instellingen, verschillende afdelingen van de gemeente Rotterdam en woningcorporaties. De verdichtende stad vraagt om betere afstemming en samenwerking tussen deze partijen, op basis van de beschikbare financiële en juridische instrumenten.

# **Inleiding**

**Kunst en cultuur zorgen voor een aantrekkelijke, levendige en creatieve stad. Onder culturele infrastructuur verstaan we de ruimtes waar kunst en cultuur wordt gemaakt en ervaren. Dit kan zowel in gebouwen als in de openbare ruimte zijn. De plekken die ruimte bieden aan culturele en kunstzinnige doelen zijn beeldbepalend in Rotterdam. Het gaat hierbij vaak om iconische en monumentale panden, waaronder musea en theaters. Daarnaast zijn er plekken die bekend staan om hun meer rauwe uitstraling, zoals bij de creatieve broedplaatsen het geval is. Ook kunstenaars en sociaal-culturele initiatieven vinden hun weg naar allerlei soorten gebouwen in de wijken. De culturele infrastructuur van de stad is dus divers, met zowel gebouwen in gemeentelijk als privaat bezit.**

**De culturele infrastructuur geeft de identiteit van de stad letterlijk vorm en heeft een grote aantrekkingskracht op inwoners en toeristen. De gebouwen van kunst- en cultuurinstellingen zijn essentieel voor hun uitstraling en de kwaliteit van hun culturele programmering.**

**In deze analyse laat het bureau van de RRKC zien dat er ook uitdagingen zijn voor de culturele infrastructuur, zoals verdichting in de stad en verminderde beschikbaarheid van ruimte. Dit vraagt om een nieuwe omgang met de ruimte voor kunst en cultuur. We brengen de huidige stand van zaken voor de culturele infrastructuur in kaart op basis van bevindingen uit interviews, een groepsgesprek met voormalige gebiedscommissies en vorige wijkraden, een discussiebijeenkomst tijdens de Rotterdam Architectuur Maand en een denksessie met experts. We bespreken eerst hoe het ervoor staat met de culturele infrastructuur in Rotterdam en daarna welke partijen daarbij betrokken zijn.**

Hoe staat het ervoor  
met de culturele  
infrastructuur in  
Rotterdam?



Rotterdam heeft een rijk cultureel leven, dat zich onder andere onderscheidt van andere steden dankzij de vele festivals, aandacht voor architectuur en de cultuuruitingen van een jonge en diverse bevolking. De stad is decennialang erg aantrekkelijk geweest voor kunstenaars, door de overvloed aan ruimte in onder meer leegstaande gebouwen. Kunst en cultuur is effectief ingezet om die ruimte te activeren, bijvoorbeeld op Katendrecht, in het Schieblock en in het M4H-gebied.

De stad bevindt zich nu in een nieuwe fase waarin de ruimte voor cultuur niet langer vanzelfsprekend is, met name voor de humuslaag van makers en nieuwe initiatieven. Er behoefte is aan innovatieve manieren om kunst en cultuur meer plek te geven. In deze analyse komen drie specifieke knelpunten naar voren: de beschikbaarheid en kwaliteit van ruimte, de toegankelijkheid van culturele voorzieningen, en de relatie tussen de culturele infrastructuur en stedelijke ontwikkeling.

### 1.1

#### **De beschikbaarheid en kwaliteit van ruimte**

De ruimte om kunst en cultuur te maken (bijvoorbeeld in oefenruimtes, broedplaatsen en ateliers), te programmeren (bijvoorbeeld op podia en festivalterreinen) en te organiseren (in kantoorruimte) staat onder druk. Zo constateert<sup>1</sup> Rotterdam Festivals dat de groei en de verdichting van Rotterdam ervoor zorgt dat op plekken waar eerst veel festivals plaatsvonden, nu huizen worden gebouwd. De druk op locaties – waaronder pleinen en parken – neemt toe door woningbouw en gaat gepaard met meer ervaren overlast. Rotterdam Partners vreest<sup>2</sup> dat minder plek voor creatieve bedrijven ertoe leidt dat de stad haar ‘rauwe randje’ en levendigheid verliest, en daarmee ook de aantrekkingskracht voor diegenen die in deze bedrijven werken.

Ateliers en broedplaatsen zijn specifieke plekken waar de ruimte onder druk staat. Kunstenaars zijn afhankelijk van steeds minder aanbieders, doordat onder andere antikraakaanbod afneemt. Onder Rotterdamse kunstenaars was dit aanleiding voor de oprichting van de Atelier Unie Rotterdam en het opzetten van de Groot Rotterdamse Atelier Enquête (2020)<sup>3</sup>. Uit de enquête blijkt dat 67 procent van de respondenten zoekt naar een werkruimte, maar niks kan vinden. De helft daarvan heeft op dit moment helemaal geen werkruimte. Van de respondenten die de afgelopen vijf jaar hun werkruimte hebben verloren, geeft 65 procent aan dat het betreffende gebouw is verkocht of gesloopt en 17,5 procent dat de huur onbetaalbaar werd.

In opdracht van de gemeente Rotterdam onderzocht onderzoeks- en adviesbureau Kwink het atelier- en broedplaatsenbeleid. De conclusie van dit onderzoek<sup>4</sup> is dat de Stichting Kunst Accommodatie Rotterdam (SKAR) er in lijn met de beleidsdoelstellingen in is geslaagd de atelierruimte uit te breiden, maar dat de vraag nog altijd het aanbod overstijgt. SKAR ontving sinds 1 januari 2020 780 aanvragen, bijna evenveel is als het aantal kunstenaars dat de organisatie nu huisvest. De verwachte vraag voor de komende jaren is zo'n 75.000 m<sup>2</sup> aan netto atelierruimte.

De ontwikkelingen op de vastgoed- en energiemarkt leiden ook tot stijgende kosten voor de huisvesting van makers en culturele instellingen. Verschillende culturele instellingen geven in de gevorderde gesprekken aan dat hun huisvestingslasten ten koste gaan van het geld voor programmering. Ook zijn er voor culturele instellingen onvoldoende financiële mogelijkheden om te investeren in gebouwen en bij te dragen aan gebiedsontwikkeling.

1 Rotterdam Festivals (2022). Verkiezingsmanifest.

2 Van der Werff, S. (5 maart 2022). Dit is waarom Rotterdam haar rauwe randje dreigt te verliezen. Algemeen Dagblad.

3 De Jonge, P., Martin, T., Setola, S., Van Wettum, S. & Walskaar, T. (2020). Groot Rotterdamse Atelier Enquête: resultaten.

4 Kwink Groep in opdracht van de gemeente Rotterdam (2021). Evaluatie Atelier- en broedplaatsenbeleid Rotterdam.

Naast de stijgende prijzen is de kwaliteit van de huisvesting een zorg. De gemeente Rotterdam constateert in het Integraal Huisvestingsplan Cultuur (februari 2021)<sup>5</sup> dat veel gebouwen verouderd zijn, en niet toekomstbestendig, toegankelijk en duurzaam zijn.

Uit deze verschillende ontwikkelingen en bevindingen concluderen wij dat het moeilijker is geworden voor makers en culturele instellingen om ruimte te vinden in de stad.

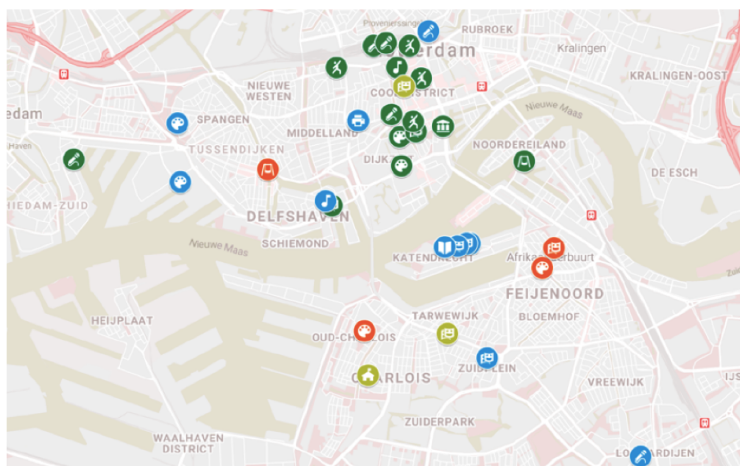
## 1.2

### De toegankelijkheid en nabijheid van culturele voorzieningen

Kunst en cultuur in de wijken speelt een belangrijke rol voor talentontwikkeling en sociale cohesie. Bij de totstandkoming van het Cultuurplanadvies 2021-2024 heeft de RRKC daarom de geografische spreiding van wijkgericht cultureel aanbod over de stad geanalyseerd<sup>6</sup>. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën wijkgericht aanbod: 'wijkgericht in de wijk' (instellingen die gevestigd zijn in een wijk buiten het centrum en uitsluitend gericht zijn op de eigen wijk), 'bovenwijken gericht in de wijk' (gevestigd in een wijk buiten het centrum, met zowel een wijkfunctie als een functie voor de hele stad) en 'stedelijk gericht met wijkgerichte programma's' (gevestigd in/rond het centrum met 'nomadische' producties die overal in de stad opduiken, en instellingen met een hoofd- of neventaak in de wijk of op scholen).

Uit de analyse werden onder meer de volgende conclusies getrokken:

- Op Katendrecht is een verfrissend nieuw cultureel district ontstaan. Circus Rotjeknor, Connie Jansen Danst, Codarts en Verhalenhuis Belvédère hebben zich hier gevestigd, nadat Theater Walhalla er de toon had gezet. Rotterdam-Zuid is recentelijk ook vanuit het NPRZ-beleid aangemerkt als cultureel interessant gebied met Theater Zuidplein als vliegwiel, nadat opkomende cultuurinstellingen zich hier al eerder vestigden. Delfshaven blijft een cultureel interessant gebied met onder meer Grounds, Maas theater en dans, Jeugdtheater Hofplein en Punt 5. In Noord is Studio de Bakkerij inmiddels echt onderdeel van de buurt.
- De gemeente kiest in het cultuurbeleid voor een accent op cultuur in verschillende stedelijke gebieden. De aandacht voor wijkgericht aanbod is toegenomen, maar de spreiding is beperkt.
- In de gebieden Prins Alexander, Hoogvliet, Hoek van Holland, Rozenburg, Hillegersberg-Schiebroek, Beverwaard, Kralingen-Crooswijk en Overschie bevinden zich geen Cultuurplaninstellingen.



Analyse spreiding wijkgericht aanbod. Oranje is een wijkgerichte instelling in de wijk, groen een stedelijke instelling met lokaal aanbod en blauw een bovenwijken gerichte instelling in de wijk.

5 Gemeente Rotterdam (2021). Integraal Huisvestingsplan Cultuur. Vervangings- en renovatieprogramma culturele voorzieningen.  
6 RRKC (2020). Cultuurplanadvies 2021 - 2024, p. 65.

De gemeente Rotterdam heeft referentiewaarden die dienen als rekenmodel voor de wenselijke maatschappelijke voorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen. Het laat ook voor culturele voorzieningen zien hoeveel ruimte er nodig is bij grote bouwprojecten. Deze referentiewaarden zijn door de gemeente Rotterdam opgesteld om richting te geven, het is geen harde norm.

Cultuur Concreet, de onafhankelijke intermediaire organisatie die kunst en cultuur in de Rotterdamse wijken stimuleert, inventariseert via haar zogenaamde cultuurscans per gebied de lokale culturele voorzieningen. De vier gebieden met de grootste knelpunten qua culturele infrastructuur zijn volgens de analyses van Cultuur Concreet: Kralingen-Crooswijk, Prins Alexander, IJsselmonde en Hoogvliet.

De evaluatie<sup>7</sup> van het atelier- en broedplaatsenbeleid door Kwink omvat een analyse van de ruimtelijke spreiding van ateliers en broedplaatsen. Daaruit blijkt dat het aantal locaties op Zuid is toegenomen van 9 naar 28 panden, en in het Centrum van 6 panden naar 14. Noord en Delfshaven blijven gebieden met relatief veel ateliers en broedplaatsen.

De bovenstaande gegevens tonen positieve ontwikkelingen, in het bijzonder de toenemende aandacht voor Rotterdam-Zuid. Tegelijkertijd is er nog grote ongelijkheid in de aanwezigheid van culturele voorzieningen, met name als het gaat om laagdrempelige cultuur. Ook bij de Huizen van de Wijk bestaan grote verschillen in de mate waarin er plek wordt geboden aan cultuur. Hieruit concluderen wij dat de toegankelijkheid van cultuur in de wijken nog aanzienlijke verbetering nodig heeft.

### **1.3**

#### **Cultuur en stedelijke ontwikkeling**

In veel gesprekken die het bureau van de RRKC voerde met experts uit het culturele veld wordt gewezen op de negatieve gevolgen van tijdelijkheid. Zo zorgt de tijdelijke huur van atelierruimte voor onzekerheid, bijvoorbeeld of investeringen terugverdiend worden.

Ook gaat het hierbij over het tijdelijk programmeren van plekken in het kader van placemaking. Het blijkt vaak moeilijk om succesvolle culturele initiatieven – die hebben bijgedragen aan de populariteit van een gebied – te bestendigen zodra een gebied verder ontwikkeld wordt. Andere functies, zoals wonen of retail, leveren dan meer huuropbrengsten op dan cultuur.

Onder sommige culturele instellingen en makers leeft het gevoel dat zij louter steun krijgen als ‘pioniers bij gebiedsontwikkeling’ of ‘gentrificatietools’, in plaats van steun voor hun culturele doelstellingen. Ook bij de wijkraad Feijenoord leven zorgen<sup>8</sup> over de tijdelijkheid van placemakingactiviteiten, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het voormalige Unileverterrein. In een brief aan het college van B&W en de gemeenteraad stelt de wijkraad:

7 Kwink Groep in opdracht van de gemeente Rotterdam (2021). Evaluatie Atelier- en broedplaatsenbeleid Rotterdam.

8 Wijkraad Feijenoord (3 oktober 2022). Afschrift brief van wijkraad Feijenoord over ongevraagd advies inzake hoogbouw in de wijk Feijenoord.



**“Daarnaast wil de projectontwikkelaar langdurig gebruik gaan maken van ‘Placemaking’.**

**De creatieve sector mag zich hier weer tijdelijk vestigen om het gebied aantrekkelijk te maken. In de afgelopen decennia hebben wij in onze wijk diverse ‘Placemaking’ groepen mogen ontvangen. Deze groepen investeren in en manifesteren zich nadrukkelijk op sociaal wijkgebied, dit als voorwaarde om hier tijdelijk voordelig te mogen wonen en te werken.**

**Na de sloop of herbestemming verdwijnen deze bewoners/gebruikers weer uit de wijk en zijn de door hen geplande zaden in de wijk ten dode opgeschreven. Wij zien graag dat dergelijke ‘placemakers’ ook in de nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen en hier een plek kunnen krijgen of behouden. Differentiatie geeft sjeu aan een samenleving en creëert begrip voor elkaar.”**

Een veelgehoorde wens in de voor deze analyse gevoerde gesprekken is dat cultuur sterker en structureler wordt geïntegreerd in het stedelijke ontwikkelingsbeleid. Hiervoor is een integrale aanpak nodig, waarbij bijvoorbeeld de afdelingen Cultuur en Vastgoed van de gemeente Rotterdam meer samenwerken. Ondanks de stappen die zijn gezet, zoals bijvoorbeeld bij het ontwerpend ontwikkelen<sup>9</sup>, blijft deze aanbeveling<sup>10</sup> van het International Advisory Board (IABx) uit 2017 nog steeds relevant:

**“City Executive: redesign your policy on urban planning. Culture should be seen as one of the five strategic pillars (Economic, Social, Cultural, Infrastructural/spatial and Environmental) on which urban planning is based. Arts and culture should not only be seen as something on its own. The City of Rotterdam should develop an integrated cultural plan that takes into account the city’s entire cultural ecosystem, and connects the broad cultural sector with many other sectors (economic, social, educational, environmental, urban planning, etc).”**

Dit vraagt om een visie op hoe cultuur bij kan dragen aan stedelijke ontwikkeling in de verschillende gebieden van de stad. Daarnaast kunnen kunst en cultuur een essentiële rol spelen bij het werken aan stedelijke en maatschappelijke opgaven, zoals duurzaamheid en sociale gelijkwaardigheid.

9 Het traject van ontwerpend ontwikkelen richt zich op de vernieuwing van maatschappelijk vastgoed. Daarbij is er een samenwerking tussen medewerkers van Stadsontwikkeling (SO), Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) en diverse externe partners. Zie ook het volgende hoofdstuk over de rol van de gemeente Rotterdam.

10 IABx 2017 on Culture (2017). Rotterdam, stay close to what you are! Becoming an international cultural hotspot, starts with authenticity, p. 9.

Wie zorgt (of  
zou kunnen zorgen)  
voor ruimte voor  
kunst en cultuur?

2



Ruimte voor kunst en cultuur ontstaat (of verdwijnt) in een samenstel van diverse publieke en private spelers. Met andere woorden: het is een collectieve verantwoordelijkheid. In dit hoofdstuk bespreken we de rol van verschillende betrokkenen en hun werkwijze. Dit geeft inzicht in de doelen die verschillende partijen nastreven en welke (beleids)uitgangspunten daarbij worden gehanteerd.

Een veelgehoorde zorg in de gesprekken voor dit onderzoek is dat deze verschillende partijen niet dezelfde taal spreken. De collectieve verantwoordelijkheid wordt vaak nog onvoldoende gevoeld. Die constatering vraagt om meer integraal werken bij gebiedsontwikkeling en methoden om de verschillende partijen nader tot elkaar te brengen. Gebiedsregisseurs/gebiedsmanagers en intermediaire organisaties kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Het garanderen van ruimte voor kunst en cultuur bij een nieuwe ontwikkeling vraagt om continue aandacht en controle – niet alleen in de aanloop naar een ontwikkeling, maar ook in de realisatiefase.

## 2.1

### Culturele instellingen en makers

Bij de culturele instellingen en makers zien wij grote vindingrijkheid in de zoektocht naar ruimte. Om enkele voorbeelden te noemen: Kunstruimte Crooswijk<sup>1</sup> liet bewoners uit de wijk kennismaken met kunst vanuit een busje, toen een vaste ruimte vinden moeilijk bleek. De ontwikkeling van Katendrecht zou er totaal anders hebben uitgezien als onder meer Theater Walhalla de potentie van dit gebied niet al vroeg had gezien. En de Dakendagen laten zien hoe cultuur geprogrammeerd kan worden op doorgaans ongebruikte daken.

Ook kunstenaars vinden hun weg naar allerlei soorten ruimten, blijkt uit de Groot Rotterdamse Atelier Enquête: anti-kraak (29,5%), commerciële/particuliere huur (17,3%), werkruimte aan huis (16,5%), broedplaats/kunstenaarscollectief (14,4%), SKAR (8,6%) en andere vormen (13,7%). Wij hebben kunstenaars gesproken die zelf actief ruimte scouten en afspraken maken met vastgoedeigenaren. De diversiteit van de werkruimten is goed zichtbaar in het fotoproject<sup>2</sup> 'Ateliers, kunstmest voor de stad' van Frank Hanswijk.

In de omgang met ruimte zijn er bij culturele instellingen ook interessante ontwikkelingen. Ten eerste vervaagt de grens tussen gebouwen en buitenruimte. Culturele organisaties trekken steeds meer naar buiten. We zien dit bijvoorbeeld bij het Maritiem Museum en diens programmering in de historische haven, en bij de culturele instellingen die voor levendigheid op het Schouwburgplein zorgen. Ten tweede wordt er ruimte gedeeld en plek geboden aan stedelijke gemeenschappen. WORM presenteert zich bijvoorbeeld als een netwerkpodium<sup>3</sup>, waarbij ze hun ruimte letterlijk en figuurlijk openstellen voor specifieke gemeenschappen of niches die weinig aansluiting of toegang vinden in culturele instellingen.

Op de Rotterdamse woningmarkt wordt geëxperimenteerd<sup>4</sup> met coöperatief eigendom. Deze vorm van organisatie biedt ook mogelijkheden voor culturele instellingen. Een recent voorbeeld hiervan is Stichting Deliplein, dat diverse panden van de gemeente Rotterdam kocht om ervoor te zorgen dat het unieke karakter van dit plein – de 3 C's van Cultuur, Culinair en Creativiteit – behouden blijft. Oud-notaris Hamith Breedveld (Loyens & Loeff), de 'architect' van dit plan, stelt in NRC<sup>5</sup> dat "de coöperatie een vorm [kan] zijn in meerdere wijken waar culturele, creatieve of beginnende

1 <https://www.kunstruimtecrooswijk.com/wie-wij-zijn>

2 <https://www.frankhanswijk.nl/portretten/ateliers-kunstmest-voor-de-stad.html>

3 <https://worm.org/2021/10/14/worm-en-de-netwerk-podium-podcasts/>

4 Recht op de stad (2022). Coöperatieve Condities voor Rotterdam.  
<https://rechtopdestad.nl/cooperatieve-condities-voor-rotterdam/>

5 De Kruijff, F. (3 maart 2022). Culinaire en culturele ondernemers Katendrecht nemen panden over van gemeente: 'Zo wordt ons plein niet vernacheld'. NRC.

ondernemers geconfronteerd worden met nieuwe huisbazen, zoals in het Zomerhofkwartier, het Schiekadeblok of het Merwe-Vierhavengebied (M4H)<sup>6</sup>. Het werken met coöperaties is in Rotterdam echter nog allesbehalve gemeengoed.

### **2.2**

#### **Gemeente Rotterdam**

Culturele instellingen kunnen twee soorten relaties hebben met de gemeente. Voor instellingen die een gemeentelijke subsidie ontvangen is er een bestuursrechtelijke relatie. Daarnaast is er voor een vijfde van de Cultuurplaninstellingen voor de huurovereenkomst ook een privaatrechtelijke relatie met de afdeling Vastgoed.<sup>6</sup> Met het Integraal Huisvestingsplan Cultuur uit 2021 heeft de gemeente Rotterdam gewerkt aan een investeringsagenda voor de komende tien jaar die zich richt op de vernieuwing van het bestaande maatschappelijke vastgoed.

Binnen de gemeente Rotterdam is er een spanningsveld tussen de doelen van de afdeling Cultuur en de opdracht van de afdeling Vastgoed om de vastgoedportefeuille te verkleinen en inkomsten voor de gemeente te genereren. De afdeling Vastgoed hanteert daarbij onder meer de volgende uitgangspunten, op basis van de Kadernota Vastgoed<sup>7</sup>:

- Indien een object niet wordt ingezet voor een andere gemeentelijke portefeuille en het object niet bijdraagt aan een gebiedsontwikkeling, wordt het object opgenomen op de meerjarige verkoopbegroting.
- Uitgangspunt is dat voor de maatschappelijke portefeuille kostendekkende huren in rekening worden gebracht. Daar waar de huurder deze kostendekkende huur niet kan opbrengen, moet het beleidscluster het verschil bijbetalen tussen de kostendekkende huur en de maximaal door de huurder zelf te betalen bijdrage.
- Verkoop is altijd openbaar en transparant, waarbij de koopsom minimaal gelijk moet zijn aan de laagst getaxeerde waarde. Verkoop geschiedt tegen de hoogste prijs, met uitzondering van een aantal transformatiepanden waarbij de kwaliteit van het plan voor het pand wordt meegewogen.

Deze uitgangspunten hebben de afgelopen jaren veel discussie opgeroepen in de stad, omdat de verkoop van maatschappelijk vastgoed tegen de hoogste prijs ervoor kan zorgen dat bewonersinitiatieven onder druk komen te staan. De afdeling Vastgoed benadrukt hierbij dat zij, zoals vastgelegd in de Kadernota Vastgoed, een uitvoeringsorganisatie is ten dienste van (gemeentelijke) opdrachtgevers. De afdeling Vastgoed maakt dus zelf geen beleid (behalve voor het beheer), maar staat ten dienste van het beleid van bijvoorbeeld de afdeling Cultuur. De opbrengst van de verkoop van (maatschappelijk) vastgoed is opgenomen op de gemeentebegroting als streefgetal en vooraf begrote bron van inkomsten.

In lijn met de huidige vastgoednota geeft de afdeling Vastgoed bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed de voorkeur aan toetsen op objectieve criteria. Het meewegen van bijvoorbeeld maatschappelijke meerwaarde voor de wijk wordt door de afdeling als 'subjectief' gezien. Dit leidt er dus toe dat het hoogste bod doorgaans wint. De afdeling beroept zich hierbij ook op het Didam-arrest<sup>8</sup>, een uitspraak van de Hoge Raad over één-op-één verkoop van onroerend goed door overheden. In de maatschappelijke discussie over dit onderwerp wordt er echter op gewezen<sup>9</sup> dat het Didam-arrest

6 Gemeente Rotterdam (2022). Afdoeningsvoorstel motie Zeegers ea over cultuurgeld naar cultuur, vastgoedgeld naar vastgoed.

7 Gemeente Rotterdam (2018). Kadernota Vastgoed.

8 Het Didam-arrest betreft een uitspraak van de Hoge Raad dat het de gemeente Montferland niet vrij stond om een in Didam gelegen oud gemeentehuis een-op-een te verkopen aan een vastgoedontwikkelaar.

9 Ramselaar, A. & Brand, R. (12 mei 22). Waarom maatschappelijk vastgoed niet naar de hoogste bieder moet. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waarom-maatschappelijk-vastgoed-niet-naar-de-hoogste-bieder-moet/>

te strikt wordt opgevat en er onvoldoende<sup>10</sup> gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om andere criteria, zoals meerwaarde voor de wijk, mee te wegen.

Een positief initiatief is het integrale werken van de gemeente Rotterdam bij het zogenoemde Ontwerpend Ontwikkelen van Maatschappelijk Vastgoed. Dit traject van de gemeente Rotterdam, geïnitieerd in samenwerking met de Veldacademie en AIR/Van der Leeuwkring, richt zich op de vernieuwing van maatschappelijk vastgoed. Het Strategieteam Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Rotterdam heeft hier een centrale rol in. Dat team bestaat uit medewerkers van Stadsontwikkeling (SO) en Maatschappelijke Ontwikkeling (MO). Samen met ontwerp- en architectenbureaus en stakeholders uit de vastgoedmarkt/maatschappij/overheid wordt gekeken naar optimaal gebruik van de schaarse ruimte en wensen binnen een bepaalde wijk. Hierbij is de ambitie om bij de vernieuwing of vervanging van het vastgoed tegemoet te komen aan meerdere ruimtewensen in een wijk, bijvoorbeeld op het vlak van cultuur en sport.

Ten slotte is de Omgevingsvisie<sup>11</sup> een belangrijk kader dat de gemeente Rotterdam hanteert bij de groei van de stad. Hierin wordt gekozen voor zogenoemde Goede Groei: groei die bijdraagt aan het welzijn van inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen rust en reuring in de stad. Voor de cultuursector kan dit betekenen dat het moeilijker wordt om evenementen te organiseren. In de zomer van 2022 zorgden de nieuwe regels in het kader van het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen'<sup>12</sup> voor veel debat<sup>13</sup> toen de Pleinbioscoop niet door kon gaan.

### **2.3**

## **Vastgoedsector**

Voor de culturele infrastructuur zijn projectontwikkelaars, beleggers en leegstandsbeheerders belangrijke partijen uit de vastgoedsector. Een aantal van deze partijen zijn in Rotterdam vertegenwoordigd in de Van der Leeuwkring van AIR, bestaande uit Rotterdamse opdrachtgevers en ondernemers. Sinds 2005 werkt de Van der Leeuwkring aan de verbetering van de stad door Rotterdamse initiatieven te ondersteunen, het debat over de ruimtelijke kwaliteit van de stad ook onder opdrachtgevers aan te kaarten, en verbinding te leggen tussen praktijk en beleid. Leden van deze kring hebben onder meer aandacht geschonken<sup>14</sup> aan de uitdagingen voor maatschappelijke programmering door ruimtedruk en stijgende vastgoedprijzen.

Vastgoedpartijen zoeken doorgaans naar het hoogst mogelijke rendement. Als niet-culturele functies meer geld opleveren, kan dit ten koste gaan van culturele partijen. Een 'stapel van ambities' op het vlak van duurzaamheid en sociale en culturele doelstellingen kan door vastgoedpartijen als een belemmering worden ervaren voor hun rendement. In een essay<sup>15</sup> voor Stedelijke Transformatie constateren diverse auteurs niettemin dat het in Nederland "een structurele trend [is] dat private partijen in stedelijke ontwikkeling het belang van de koppeling tussen publieke waarden en privaat rendement inzien en hun rolopvatting en werkwijzen hierop aanpassen".

10 Van den Ende, T. (30 november 2021). Een ongelijke strijd tussen doorgewinterde projectontwikkelaars en kleine initiatieven. Vers Beton. <https://www.versbeton.nl/2021/11/een-ongelijke-strijd-tussen-doorgewinterde-projectontwikkelaars-en-kleine-initiatieven/>

11 Gemeente Rotterdam (2021). De Veranderstad. Omgevingsvisie Rotterdam.

12 Parapluherziening evenementen (bestemmingsplan gemeente Rotterdam). [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IM.RO.0599.BP1137PapluEvevnt-va01/r\\_NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvevnt-va01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IM.RO.0599.BP1137PapluEvevnt-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvevnt-va01.html)

13 Rijnmond (7 augustus 2022). De Rotterdamse spagaat tussen rust en reuring: waarom evenementenmakers het zwaar hebben.

14 AIR Van der Leeuwkring (24 februari 2021). Samen Rotterdam maken.

15 Heurkens, E., Hobma, F., Verheul, W.J. & Daamen, T. (2020). Financiering van Gebiedstransformatie (Programma Stedelijke Transformatie/Platform31), p. 59.

Er zijn verschillende juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten om ervoor te zorgen dat er een aantrekkelijk programma ontstaat bij gebiedsontwikkeling. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestemmingsplannen, anterieure overeenkomsten, aanbestedingen, aanwending gemeentelijke vastgoed, coördinatie door gebiedsmanagers, investeringsfondsen en (broedplaats)loodsen, etc. Bureau BUITEN maakte een inzichtelijke vergelijking<sup>16</sup> van deze instrumenten voor de gemeente Utrecht.

**2.4**

### **Woningcorporaties**

De strikte scheiding tussen sociaal en commercieel vastgoed die woningcorporaties hebben moeten maken door de Woningwet 2015 is een beperking<sup>17</sup> voor de creatie van bijvoorbeeld atelierruimte. Niettemin is er ruimte voor woningcorporaties om cultuur te laten bijdragen aan leefbaarheid. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties bepalen<sup>18</sup> in prestatieafspraken welke inzet op leefbaarheid in welke wijken wenselijk is.

Volgens de wet mogen woningcorporaties bijdragen aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en ten behoeve van de huurders van die woningen. Zo kunnen woningcorporaties investeren in maatschappelijk vastgoed dat bijdraagt aan het versterken van de sociale cohesie in een wijk,<sup>19</sup> met bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum zonder horeca of een wijkbibliotheek. In Utrecht verkent<sup>20</sup> de gemeente hoe woon/werkateliers kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met woningcorporaties.

**2.5**

### **Financiële instellingen en voorzieningen**

Banken zijn vaak voorzichtig met het verstrekken van leningen aan culturele instellingen, omdat ze de risico's te groot vinden en het rendement te laag. Een complicerende factor is dat cultuursubsidies voor een relatief korte termijn vaststaan, wat financiële onzekerheid met zich meebrengt.

Een bank die zich sterk inzet voor de kunst- en cultuursector is Triodos. Deze bank werkt samen met het Stadmakersfonds, dat in de provincie Utrecht fungeert<sup>21</sup> als matchmaker tussen stadmakersinitiatieven en investeerders. Zulke fondsen kunnen culturele instellingen helpen om beter toegang te krijgen tot financiële ondersteuning. Hierbij kan ook gedacht worden aan borgstellingsfondsen, waarbij garant wordt gestaan voor een deel van een lening.

16 BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving (2017). Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad. De meerwaarde van creativiteit in gebiedsontwikkelingen in Utrecht, p. 18 e.v.

17 Platform Beeldende Kunst & Kunstenbond (2020). Geen stad zonder kunst #2. Onderzoeksrapport, p. 9.

18 <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/leefbaarheid/maximumnorm-leefbaarheid>

19 <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed>

20 Gemeente Utrecht (2021). Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector, p. 24.

21 Stichting Stadmakersfonds (2020). Nieuw fonds koppelt investeerders aan stadmakers. | <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/nieuw-fonds-koppelt-investeerders-aan-stadmakers/>

## 2.6

### Intermediaire organisaties

Diverse intermediaire organisaties leveren een bijdrage aan het ondersteunen van de culturele infrastructuur. In Rotterdam heeft SKAR een belangrijke rol in de uitvoering van het atelier- en broedplaatsenbeleid. Onderzoek van adviesbureau Rebel<sup>22</sup> in opdracht van SKAR laat zien dat iedere euro die SKAR uitgeeft aan ateliergebouwen (aan huur- of eigendomslasten) 24 euro uitlokt aan andere bestedingen en waardestijging van het vastgoed. Met andere woorden, er is sprake van een *multiplier* van 24.

Cultuur Concreet is er voor kunst en cultuur in de wijken van Rotterdam. Via cultuurregisseurs in alle veertien gebieden van de stad stimuleert de organisatie Rotterdammers om grote en kleine culturele ideeën waar te maken. De Cultuurscans<sup>23</sup> van Cultuur Concreet laten per gebied zien welke kansen en risico's er zijn. Deze organisatie heeft dus een belangrijke rol bij het versterken van de toegankelijkheid van cultuur in de wijken en het in kaart brengen van wijkgebonden culturele activiteiten.

Er is dus in Rotterdam geen organisatie die helpt bij het realiseren van ruimten voor de gehele culturele sector (naast ateliers en broedplaatsen) en ondersteunt met het zoeken naar beschikbaar vastgoed. In Utrecht is zo'n organisatie er bijvoorbeeld wel: DePlaatsmaker is gericht op zowel makers als culturele instellingen, en verhuurt panden, transformeert bestaande ruimtes en neemt deel aan nieuwe gebiedsontwikkelingen.

## 2.7

### Filantropen

De culturele infrastructuur kan ook verder worden ontwikkeld door private initiatieven die hun vermogen en/of expertise aanwenden voor maatschappelijke doelen. Met de Stichting Droom en Daad is er een belangrijke nieuwe speler in de zorg voor de Rotterdamse culturele infrastructuur. Deze stichting ontwikkelde bijvoorbeeld het Batavierhuis in Delfshaven en werkt aan het Landverhuizersmuseum op Katendrecht.

## 2.8

### Wijkraden

Sinds deze collegeperiode (2022-2026) zijn er 39 wijkraden in Rotterdam die de voormalige gebiedscommissies, wijkcomités en vorige wijkraden vervangen. In februari 2021 deed de RRKC een online consultatie met de toenmalige wijkraden en gebiedscommissies om hun kennis over de culturele infrastructuur op te halen. Een zorg die daarbij naar voren kwam, is dat de er in de politieke besluitvorming onvoldoende wordt geluisterd naar de adviezen van wijkraden. Bijvoorbeeld over de bestemming die gegeven zou kunnen worden aan maatschappelijk vastgoed in plaats van verkoop tegen de hoogste prijs. Ook zijn er zorgen dat er met de nieuwe wijkraden geen advies meer kan worden gegeven over de financiering van bewonersinitiatieven, die zich vaak ook richten op cultuur.

<sup>22</sup> Rebel in opdracht van SKAR (2020). Meerwaarde creatieve bedrijfshuisvesting. Onderbouwen & benutten.

<sup>23</sup> <https://www.cultuurconcreet.nl/gebieden/>

# Conclusies

3





## **Conclusies**

In deze analyse presenteerde het bureau van de RRKC een verkenning van de culturele infrastructuur in Rotterdam en welke partijen daarbij betrokken zijn. Daarbij komen drie centrale opgaven voor de culturele infrastructuur naar voren: de beschikbaarheid en kwaliteit van ruimte, de toegankelijkheid en nabijheid van culturele voorzieningen en de integratie van cultuur in stedelijke ontwikkeling. Deze analyse laat zien dat de ruimte voor kunst en cultuur tot stand komt in een complex speelveld met publieke en private partijen die vaak tegengestelde belangen hebben. Hierbij delft cultuur nogal eens het onderspit, omdat andere functies, zoals retail, meer geld opleveren.

In Rotterdam zijn dan ook veel zorgen over de bedreigingen voor de culturele infrastructuur, zoals de verkoop van maatschappelijk vastgoed en stijgende huisvestingslasten die ten koste gaan van culturele programmering. Deze zorgen blijken zowel uit de media-aandacht voor dit onderwerp als uit de vele gesprekken die het bureau van de RRKC hierover voerde.

Er is behoefte aan een structurele plek voor cultuur in het stedelijke ontwikkelingsbeleid op de lange termijn. De tijdelijkheid van culturele initiatieven is een bedreiging hiervoor. Nadat culturele initiatieven door middel van *placemaking* succesvol hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van een gebied, kunnen zij vaak niet profiteren van de gegenereerde waarde en hebben ze moeite om hun plek te behouden.

Binnen dit complexe speelveld is er ruimte om nog beter gebruik te maken van de beschikbare financiële en juridische hulpmiddelen, zoals bijvoorbeeld aanbestedingscriteria, bestemmingsplannen en borgstellingsfondsen. Ook kan de samenwerking tussen de verschillende afdelingen van de gemeente Rotterdam en tussen private en publieke partijen versterkt worden. Door de woningnood is er nu terecht veel aandacht voor het bouwen van woningen, maar daarnaast is het belangrijk om oog te houden voor de wijze waarop kunst en cultuur kan blijven bijdragen aan een aantrekkelijke stad. Dit vraagt om een langetermijnvisie op de culturele infrastructuur. Concrete aanbevelingen hiervoor zijn uitgewerkt in [de handreikingen](#).

# Bronnenlijst

4



## **Bronnenlijst**

- AIR Van der Leeuwkring (24 februari 2021). Samen Rotterdam maken.
- Van der Werff, S. (5 maart 2022). Dit is waarom Rotterdam haar rauwe randje dreigt te verliezen. *Algemeen Dagblad*.
- BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving (2017). Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad. De meerwaarde van creativiteit in gebiedsontwikkelingen in Utrecht.
- De Jonge, P., Martin, T., Setola, S., Van Wettum, S. & Walskaar, T. (2020). Groot Rotterdamse Atelier Enquête: resultaten.
- Gemeente Rotterdam (2018). Kadernota Vastgoed.
- Gemeente Rotterdam (2021). De Veranderstad. Omgevingsvisie Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam (2021). Integraal Huisvestingsplan Cultuur. Vervangings- en renovatieprogramma culturele voorzieningen.
- Gemeente Rotterdam (2022). Afdoeningsvoorstel motie Zeegers e.a. over cultuurgeld naar cultuur, vastgoedgeld naar vastgoed.
- Gemeente Utrecht (2021). Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector.
- Heurkens, E., Hobma, F., Verheul, W.J. & Daamen, T. (2020). Financiering van Gebiedstransformatie (Programma Stedelijke Transformatie/Platform31).
- Kwink Groep in opdracht van de gemeente Rotterdam (2021). Evaluatie Atelier- en broedplaatsenbeleid Rotterdam.
- De Kruif, F. (3 maart 2022). Culinaire en culturele ondernemers Katendrecht nemen panden over van gemeente: 'Zo wordt ons plein niet vernacheld'. *NRC*.
- Platform Beeldende Kunst & Kunstenbond (2020). Geen stad zonder kunst #2. Onderzoeksrapport.
- Ramselaar, A. & Brand, R. (12 mei 22). Waarom maatschappelijk vastgoed niet naar de hoogste bidder moet. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waarom-maatschappelijk-vastgoed-niet-naar-de-hoogste-bieder-moet/>
- Rebel in opdracht van SKAR (2020). Meerwaarde creatieve bedrijfshuisvesting. Onderbouwen & benutten.
- Recht op de stad (2022). Coöperatieve Condities voor Rotterdam. <https://rechtopdestad.nl/cooperatieve-condities-voor-rotterdam/>
- IABx 2017 on Culture (2017). Rotterdam, stay close to what you are! Becoming an international cultural hotspot, starts with authenticity.
- Rijnmond (7 augustus 2022). De Rotterdamse spagaat tussen rust en reuring: waarom evenementenmakers het zwaar hebben.
- Rotterdam Festival (2022). Verkiezingsmanifest.
- RRKC (2020). Cultuurplanadvies 2021 - 2024.
- Stichting Stadmakersfonds (2020) Nieuw fonds koppelt investeerders aan stadmakers. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/nieuw-fonds-koppelt-investeerders-aan-stadmakers/>
- Van den Ende, T. (30 november 2021). Een ongelijke strijd tussen doorgewinterde projectontwikkelaars en kleine initiatieven. *Vers Beton*. <https://www.versbeton.nl/2021/11/een-ongelijke-strijd-tussen-doorgewinterde-projectontwikkelaars-en-kleine-initiatieven/>
- Wijkraad Feijenoord (3 oktober 2022). Afschrift brief van wijkraad Feijenoord over ongevraagd advies inzake hoogbouw in de wijk Feijenoord.

## Websites

- [www.cultuurconcreet.nl/gebieden/](http://www.cultuurconcreet.nl/gebieden/)
- [www.deplaatsmaker.nl/maak-kennis/maak-kennis/over-ons/stichting](http://www.deplaatsmaker.nl/maak-kennis/maak-kennis/over-ons/stichting)
- [www.frankhanswijk.nl/portretten/ateliers-kunstmest-voor-de-stad.html](http://www.frankhanswijk.nl/portretten/ateliers-kunstmest-voor-de-stad.html)
- [www.kunstruimtecrooswijk.com/wie-wij-zijn](http://www.kunstruimtecrooswijk.com/wie-wij-zijn)
- [www.rotterdam.nl/wonen-leven/referentiewaarden-mv/](http://www.rotterdam.nl/wonen-leven/referentiewaarden-mv/)
- [www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed)
- [www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/leefbaarheid/maximumnorm-leefbaarheid](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/leefbaarheid/maximumnorm-leefbaarheid)
- [www.worm.org/2021/10/14/worm-en-de-netwerk-podium-podcasts/](http://www.worm.org/2021/10/14/worm-en-de-netwerk-podium-podcasts/)

# Colofon

**Dit onderzoek is een initiatief van de RRKC en deze betrokken Rotterdammers:**

Hamit Karakus (voorzitter), Rinske Brand, Bert Determann, Ingrid Huisman, Bernadette Janssen, Jan Oosterman en Marjolein Vlaming

**Voor deze analyse is door het bureau van de Rotterdamse Raad voor Kunst en Cultuur onderzoek gedaan en zijn gesprekken gevoerd met verschillende deskundigen binnen en buiten de stad. Wij danken de volgende personen voor het delen van hun kennis en ervaring in diverse interviews en gesprekken:**

Marc van Kaam, Janneke Staarink, Olof van de Wal, Gaby Lafeber, Ina Klaassen, Frank Hanswijk, Michelle Mandos, Saskia Kluitmans, Piet de Jonge, Sandro Setola, Sander van Wettum, Judith Schoneveld, Kamiel Verschuren, Teun van der Meulen, Franc Faaij, Joost Trines, Wilbert Lek, Paulette Verbist, Petra Rutten, Harry-Jan Bus, Johannes Steendam, Lindy Schuin, Dominique Wandel, Arjo Mulder, Marloes de Vries, Anne Koetsenruijter en Annette Matthiessen.

**De volgende leden van de voormalige gebiedscommissies en vorige wijkraden zijn wij dankbaar voor het delen van hun ervaringen in een groepsessie:**

Paulette Verbist, Bas Oudenaarden, Leon van Barneveld, Viola Schaaff, René Hoff, Antoinette Roetgerink en Johan Brinkman.

**We danken tevens de panelleden bij de bijeenkomst Kunst en cultuur in een verdichtende stad, die de RRKC samen met AIR organiseerde tijdens de Rotterdam Architectuur Maand op 22 juni 2022:**

Gaby Lafeber, Olof van de Wal, Arna Notten, Duy Ngo, Frank Hanswijk, Harry-Jan Bus, Petra Rutten en Jette Schneider.

Ten slotte danken we alle deelnemers aan de denksessie op 15 september 2022.