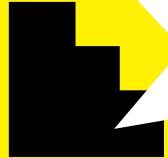


Convenant Broedplaatsennetwerk
Utrecht & gemeente Utrecht

Update
2026

Hoe we 
 betaalbare
ruimte voor
kunst & 
creativiteit in
Utrecht 
 kunnen
waarborgen

Wat zijn broedplaatsen?

Creatieve broedplaatsen zijn een onmisbare kweekvijver voor ondernemerschap, creativiteit en innovatie.

Van beeldend kunstenaar tot grafisch vormgever, architect tot muziekprofessional en van meubelmaker tot mediamaker: ze vinden er allemaal een plek om te groeien, maken en bedenken. Zo geven ze het creatieve ecosysteem van Utrecht ruimte om te vernieuwen.

Gemeente Utrecht onderstreept hun belang. In de *Cultuurvisie 2030*, de *Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040* en het *Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector 2025–2028* worden broedplaatsen genoemd als vitale en unieke plekken waar experiment, talentontwikkeling, werkgelegenheid en maatschappelijke waarde samenkomen.

De impact voor de stad

De meerwaarde is dan ook bewezen. Een cluster van creatieve ondernemers heeft een magnetische aantrekkingskracht op andere ondernemingen en mensen uit alle hoeken van de stad. Broedplaatsen maken buurten sterker - juist waar de cohesie onder druk staat - omdat ze hun omgeving activeren. Ze stimuleren ontmoeting en dragen bij aan de leefbaarheid, sociale veiligheid en een gezonder vestigingsklimaat. En omdat Utrecht de komende jaren stevig doorgroeit, horen broedplaatsen niet alleen thuis aan de randen van de stad, maar ook in het kerngebied.

Broedplaatsennetwerk Utrecht

Broedplaatsennetwerk Utrecht (BPN) verenigt meer dan twintig broedplaatsen in de stad. Samen vertegenwoordigen ze circa 110.000 m² aan werkruimte en bieden ze plek aan ongeveer 10.000 huurders. Het netwerk behartigt belangen, deelt kennis en ondersteunt bestaande en nieuwe initiatieven. Gezamenlijk richten zij zich op het behoud en de groei van betaalbare, kwalitatief goede werkruimte voor de culturele en creatieve sector.

Het Broedplaatsenconvenant: wat hebben we gedaan sinds 2021

Sinds het vorige convenant uit december 2021 hebben Broedplaatsennetwerk Utrecht en gemeente Utrecht belangrijke stappen gezet in de richting van een beter klimaat voor broedplaatsen, namelijk:

- **Het belang van broedplaatsen in Utrecht staat beter op de kaart.** Het aanbod, de waarde van en de behoefte aan cultureel vastgoed is scherper in beeld, en de samenwerking tussen het Broedplaatsennetwerk Utrecht en de gemeente is sterker.
- **Medio 2024 is voor 6 uur per week een broedplaatsencoördinator aangesteld.** Ze jaagt het netwerk aan, organiseert bijeenkomsten en draagt bij aan de professionalisering van het netwerk en de versterking van de samenwerking tussen de Utrechtse broedplaatsen en de gemeente.
- **Er is een planregel voor culturele broedplaatsen ontwikkeld** die nu wordt geïmplementeerd in het omgevingsplan. Hierdoor kunnen broedplaatsen beter worden verankerd in gebiedsontwikkeling.
- **Dankzij de Broedplaatsenmeter wordt inzichtelijk hoe broedplaatsruimte in Utrecht ontwikkelt,** afgezet tegen de ambitie om door te groeien naar 196.000 m² in 2040. Deze ambitie is gebaseerd op onderzoek van Bureau Buiten in 2022.
- **Broedplaatsen hebben een duidelijke plek gekregen in het gemeentelijke beleid.** Dat is onder andere terug te zien in RSU2040.
- **De gemeente heeft haar vastgoedstrategie aangepast.** Vóór 2022 werd gemeentelijk vastgoed met grote culturele waarde nog regelmatig verkocht. Nu wordt beter gekeken naar mogelijke maatschappelijke invulling via tenderprocedures.
- **Via subsidieregelingen voor culturele broedplaatsen en muziekstudio's is bijgedragen aan de realisatie van circa 5.000 m² werkruimte voor makers.**
- **Daarnaast is concreet ruimte geprogrammeerd in stedelijke ontwikkelingen** door in verschillende projecten creatieve werkruimte toe te voegen.
- **Nieuwe locaties zijn in beeld gebracht en uitgevraagd via tenders,** en die kunnen leiden tot extra broedplaatsen.
- **We hebben in kaart gebracht welke beïnvloedbare factoren kunnen leiden tot een lagere kostendekkende huur.** Uitkomsten hiervan zijn gedeeld in de raadsbrief *Mogelijkheden voor een betaalbare kostprijsdekkende huur*.

Waarom dan toch een nieuw convenant?

De afgelopen jaren hebben we samen belangrijke stappen gezet. Ondanks de vooruitgang die we hebben geboekt, blijkt de praktijk ook weerbarstig. Door de groei van de stad en de dynamiek op de vastgoedmarkt zien we nog steeds structurele uitdagingen waar het aankomt op betaalbaarheid, beschikbaarheid en uitvoerbaarheid. Juist daarom is dit het moment om onze gezamenlijke inzet te versterken en onze afspraken te actualiseren.

Ruimte voor creativiteit en innovatie vraagt om gezamenlijke keuzes

Wonen, werken, zorg, sport, groen én cultuur maken onze stad aantrekkelijk en leefbaar. Al deze functies vragen om plek, en die ruimte is schaars. Dat vraagt om slimme, gezamenlijke afwegingen waarin betaalbaarheid, maatschappelijke waarde en uitvoerbaarheid hand in hand gaan. De praktijk leert dat onderdelen zonder direct definieerbare marktwaarde, zoals broedplaatsen of cultuur, in zo'n afweging vaak onder druk komen te staan. Creatieve broedplaatsen verdienen een stevige positie. Door samen te sturen, kunnen we die positie beter borgen.

Talent behouden door kansen te creëren

Jaarlijks kiest een grote groep jonge makers voor Utrecht. Ze wonen hier, studeren hier en voelen zich verbonden met de stad. Maar betaalbare werkruimte vinden blijft een uitdaging, waardoor talent te vaak wegtrekt. Broedplaatsen vormen de cruciale schakel tussen opleiding, professionele praktijk en duurzame binding met de stad. Door gezamenlijk te investeren in deze plekken, behouden we creativiteit en innovatie in Utrecht.

Ambities en uitvoering dichterbij elkaar brengen

De in 2024 gelanceerde Broedplaatsmeter laat zien dat het aantal betaalbare vierkante meters voor cultuur het afgelopen jaar is gedaald. Verschillende locaties zijn verdwenen of hebben een andere functie gekregen. Dit verlies komt deels door factoren buiten de directe invloed van gemeente en broedplaatsennetwerk, zoals de herontwikkeling van tijdelijke locaties, stijgende ontwikkel- en beheerkosten en de structurele schaarste aan ruimte in de stad.

Tegelijkertijd is de behoefte helder: om de culturele en creatieve sector richting 2040 goed te kunnen blijven huisvesten, is een netto toevoeging van 80.000 m² nodig. Deze groeibehoeft is onderbouwd in eerdere onderzoeken en vastgelegd in het *Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector 2025–2028* en de *RSU 2040*.

Sinds 2021 is er, dankzij de inzet van gemeente en het broedplaatsennetwerk, ruim 5.000 m² toegevoegd. Dit gebeurde onder meer via subsidieregelingen voor muziekstudio's en broedplaatsen en via nieuwe locaties. Daarnaast staat er ruim 12.500 m² in lopende projecten en uitvragen geprogrammeerd. Ook zijn grotere toevoegingen voorzien in onder meer het Cultuurcluster Berlijnplein, marktinitiatieven en gebiedsontwikkelingen zoals Werkspoorkwartier, Nieuw-Overvecht, Beurskwartier, Merwedekanaalzone en Rijnenburg.

Toch wegen de geplande meters nog niet op tegen de ruimte die we verliezen. De dalende trend uit de Broedplaatsmeter benadrukt dat onze ambitie alleen haalbaar is wanneer we gezamenlijk blijven investeren in betaalbaarheid, ruimte en uitvoerbaarheid. De afspraken uit het vorige convenant blijven daarom relevant, maar vragen ook om verdere uitvoering en aanscherping. Zo blijven we onder andere werken aan:

- Betaalbare huren blijven een structurele uitdaging. De raadsbrief *Mogelijkheden voor een betaalbare kostprijsdekkende huur* schetst verschillende oplossingsrichtingen en instrumenten. Door deze in samenhang toe te passen, ontstaat meer ruimte om betaalbare huurcategorieën structureel te borgen.
- Wanneer een tender niet direct een geschikte kandidaat oplevert, analyseren we samen de knelpunten en verbeteren we toekomstige uitvragen. Zo bouwen we stap voor stap aan een effectiever proces. Het verbeteren van het tenderproces blijft ook de komende jaren een punt van aandacht.
- Stijgende ontwikkel- en onderhoudskosten zetten de betaalbaarheid van zowel tijdelijke als permanente broedplaatsen onder druk. Door dit gezamenlijk te adresseren, houden we ruimte voor cultuur toegankelijk.

Samen vooruit kijken

Ondanks, of juist dankzij, alle uitdagingen is dit hét moment om door te pakken. Dat vraagt om hernieuwde afspraken, scherpere keuzes en een gezamenlijke koers voor de komende jaren. Dit nieuwe convenant biedt het kader om onze gedeelde ambitie om te zetten in gezamenlijke actie. Het Broedplaatsennetwerk Utrecht en de gemeente Utrecht leggen hierin vast hoe zij samen werken aan behoud, ontwikkeling en toekomstbestendigheid van creatieve broedplaatsen in de stad. Van ambitie naar actie, van intentie naar uitvoering.



Wat er nodig is voor het behoud en de uitbreiding van creatieve werkruimte

Hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten uitgewerkt, met concrete richtingen om samen op door te bouwen.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van werkruimte binnen Utrechtse broedplaatsen staat structureel onder druk. Stijgende bouw-, onderhoud- en energiekosten leiden tot hogere huurprijzen. En in de praktijk blijken die huren niet te verenigen met het uitgangspunt van betaalbaarheid zoals dat benoemd is in het *Uitvoeringsprogramma culturele en creatieve sector 2025–2028*.

In het convenant uit 2022 werd uitgegaan van een laagste huurcategorie van € 70–80 per m² voor de eindgebruiker. De marktdynamiek heeft ertoe geleid dat juist deze categorie, die essentieel is voor instroom en doorstroming, grotendeels is verdwenen, terwijl de behoefte eraan onder startende makers en jonge initiatieven onverminderd groot blijft. Zo komt de aansluiting tussen beleidsambitie en uitvoeringspraktijk onder druk te staan en raakt de instroom en doorstroming binnen het creatieve ecosysteem direct verstoord.

- Doelen 2026 – 2029**
- Actief sturen op kansen op een culturele invulling van gemeentelijk vastgoed, zowel op permanente als tijdelijke (herontwikkel)locaties om het aanbod structureel te vergroten. (*Gemeente*)
 - Het stimuleren en faciliteren van (gedeeltelijk) zelfbeheer door broedplaatsen in gemeentelijk vastgoed, waar dit aantoonbaar bijdraagt aan lagere exploitatiekosten en betaalbaarheid en dit gebouw- en exploitatie technisch verantwoord is. In de periode 2026–2029 wordt hiervoor een pilot uitgevoerd. Daarnaast wordt onderzocht welke lessen kunnen worden getrokken uit zelfbeheer in commercieel vastgoed. (*Gemeente/BPN*)
 - Het verkennen van aanvullende gemeentelijke instrumenten, bijvoorbeeld via gerichte subsidies of compensatiemechanismen die specifiek bedoeld zijn om betaalbare huurcategorieën in stand te houden. (*Gemeente*)
 - Inzichtelijk maken welke kansen er zijn voor aanhuur in de commerciële markt voor broedplaatsen. (*BPN*)

Tenders gemeentelijk vastgoed

De (wettelijke) kaders voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed zijn de afgelopen jaren veranderd. Onder invloed van jurisprudentie, waaronder Europese regelgeving, het Didam-arrest en bredere eisen rond transparantie en gelijke kansen, is het bieden van een eerlijk en gelijk speelveld nadrukkelijker uitgangspunt geworden. In de praktijk betekent dit dat gemeenten bij de uitgifte of verhuur van vastgoed werken met selectieprocedures en tenders.

Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat Utrechtse tenderprocedures in de praktijk op onderdelen nog niet optimaal aansluiten bij de ambities en uitgangspunten van het Utrechtse broedplaatsenbeleid. Vormgeving, voorwaarden en tijdslijnen verschillen per uitvraag. Dat leidt tot extra werkdruk onder zowel uitvragers als inschrijvers, en maakt het lastig om tot een voorspelbaar en werkbaar proces te komen.

Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwkomers in het broedplaatsenveld. Door de schaarse ruimte is het voor hen lastig om laagdrempelig ervaring en draagkracht op te bouwen. Voor starters is voorspelbaarheid in procedures essentieel voor een succesvolle inschrijving, aangevuld met passende en gerichte ondersteuning vanuit het broedplaatsennetwerk.

- Doelen 2026 – 2029**
- **Uniformering van tenderprocedures** voor gemeentelijk vastgoed met een herkenbare opzet, vaste stappen, voorspelbare tijdslijnen. *(Gemeente)*
 - **Zorgen dat tenders een aantrekkelijke propositie zijn** voor broedplaatsenaanbieders met daarbij passende voorwaarden. *(Gemeente/BPN)*
 - **Duidelijke en tijdige terugkoppeling** over de input van partijen aan de marktconsultatie. *(Gemeente/BPN)*
 - **Formuleren van duidelijke en proportionele eisen** die aansluiten bij het beoogde doel, de schaal, de termijn en het type broedplaats. *(Gemeente/BPN)*
 - **Eenduidige, consistente en tijdige communicatie** vanuit de gemeente richting initiatiefnemers, met heldere aanspreekpunten en verwachtingen gedurende het gehele proces, van marktconsultatie tot sleuteloverdracht. *(Gemeente)*
 - **Verzamelen en delen van voorbeelden** van eerdere inschrijvingen op gemeentelijke tenders, om de toegankelijkheid voor nieuwe initiatiefnemers te vergroten. *(BPN)*

- **Voortzetten en uitbreiden van het buddysysteem** waarbij ervaren broedplaatsen nieuwe initiatieven ondersteunen bij planvorming, vergunningen en exploitatie. *(BPN)*
- **Uitbreiden van de bestaande toolkit met praktische voorbeelden**, zoals statuten, huurcontracten, exploitatiebegrotingen en profielen van verschillende typen broedplaatsen, specifiek gericht op startende initiatieven. *(BPN)*

Beleidskaders

Broedplaatsen zijn multifunctioneel. Deels werkruimte, deels presentatieplek, deels bestemd voor publieke functies, en met wat geluk aangevuld door horeca, detailhandel of tijdelijke verblijfsfuncties. Reguliere vergunningstrajecten en omgevingsplannen sluiten hier vaak onvoldoende op aan, omdat ze uitgaan van eenduidige bestemmingen en gebruiksvormen. Ook de manier van bouwen en ontwikkelen - veelal circulair, modulair en/of tijdelijk - wijkt af van de gangbare praktijk.

Dit leidt in de praktijk tot complexe en langdurige procedures. Door broedplaatsen niet uitsluitend te benaderen als een op zichzelf staande bestemming - maar als integraal onderdeel van een bredere functiemix - ontstaat er ruimte voor andere exploitatiemodellen en een breder publiek bereik. Dat vergroot zowel de uitvoerbaarheid als de maatschappelijke waarde van deze plekken.

De beleidsmatige kaders staan vaak ver van de uitvoeringspraktijk van broedplaatsen. Die afstand belemmert de realisatie van doelen en ambities, en vraagt dus om een beter uitvoerbare, coherente en praktijkgerichte manier van werken. Daarnaast is er sprake van toenemende regulering. De stapeling van regels en jurisdisering maakt processen stroperig, minder transparant én minder toegankelijk. Daardoor haken initiatiefnemers af.

- Doelen 2026 – 2029**
- **Inrichten van een herkenbaar en toegankelijk toegangspunt** binnen de gemeente voor broedplaatsen, gericht op het begeleiden van vergunningsaanvragen. *(Gemeente)*

Gebiedsontwikkeling

Binnen de gemeente ligt de focus nog steeds sterk op bestaand vastgoed. Maar ook in nieuwe gebiedsontwikkeling moet structureel ruimte worden gereserveerd voor broedplaatsen en andere creatieve invullingen en functies.

- Doelen 2026 – 2029**
- **Het duurzaam verankeren van ruimte voor culturele broedplaatsen in de ruimtelijke koers van de stad**, waaronder de Omgevingsvisie Utrecht, in toekomstige deelomgevingsvisies en gebiedsontwikkelingen zoals Rijnenburg.
 - **Het structureel koppelen van gebiedsontwikkeling aan de realisatie van broedplaatsenruimte waar mogelijk**, zowel in gemeentelijke als in privaat ontwikkelde projecten, zodat creatieve functies vanaf de start integraal onderdeel zijn van stedelijke ontwikkeling. Dit draagt bij aan continuïteit, investeringszekerheid en duurzame groei.
 - **Het actief inzetten op tijdelijke broedplaatsen binnen gebiedsontwikkeling** om gebieden leefbaar en dynamisch te houden tijdens transformaties en tegelijkertijd ruimte te bieden aan makers. Hierbij worden relevante partijen vroegtijdig betrokken.

De randvoorwaarden

Het realiseren van nieuwe culturele voorzieningen en betaalbare werkplekken vraagt om gezamenlijke, langdurige inzet van de gemeente Utrecht, het Broedplaatsennetwerk Utrecht en betrokken partijen in de stad. Dat vergt financiële middelen, bestuurlijke aandacht, uitvoeringskracht en wederzijds begrip. Daarom zijn de volgende randvoorwaarden essentieel:

- Structureel en regelmatig overleg tussen het Broedplaatsennetwerk Utrecht en de gemeentelijke afdelingen Culturele Zaken, Vastgoedorganisatie Utrecht en Ruimte, gericht op afstemming, het delen van kennis en het spreken van een gemeenschappelijke taal.
- Een eenduidige werkwijze voor het jaarlijks verzamelen en delen van gegevens over broedplaatsen - huurprijzen, vierkante meters, tijdelijke en permanente locaties, type ruimtes - als basis voor monitoring en bijsturing.
- We erkennen de waarde van de functie broedplaatsencoördinator en de huidige inzet daarvan in het versterken van het netwerk, het borgen van samenwerking en het tijdig signaleren van knelpunten.

- We erkennen de waarde van de bestaande investeringssubsidie voor de ondersteuning van broedplaatsen. We verkennen of deze kan worden aangevuld met een specifieke subsidie voor de initiatieffase van nieuwe broedplaatsinitiatieven. Gericht op haalbaarheidsonderzoeken, planvorming en organisatieopbouw.
- Continuering van de waarborgstelling door de gemeente bij de Triodos Bank.
- Door heel Nederland wordt ervaring opgedaan met het realiseren van meer en beter te betalen creatieve werkruimte. De gemeente onderzoekt welke lessen daaruit kunnen worden getrokken. Het Broedplaatsennetwerk Utrecht legt regelmatig contact met het landelijke netwerk om kennis uit te wisselen over prijzen, vierkante meters en werkwijzen.

In dit convenant leggen de organisatieafdelingen Culturele Zaken, Vastgoedorganisatie Utrecht en Ontwikkelorganisatie Ruimte van de gemeente Utrecht en het Broedplaatsennetwerk Utrecht zich toe op de realisatie van het bovenstaande.

Ondertekend te Utrecht d.d. 17 – 03 – 2026

Namens het Broedplaatsen-
netwerk Utrecht



Arna Notten
DePlaatsmaker



Roswita Warmerdam
Vechtclub



Daan Bramer
De Nijverheid



Marije de Bruin
Broedplaatsencoördinator

Namens gemeente Utrecht



Eva Oosters
Wethouder Cultuur



Susanne Schilderman
Wethouder Ruimtelijke ordening



Dennis de Vries
Wethouder Vastgoed

Leden van het Broedplaatsennetwerk

de Bizar
Club Pet
dB's
DePlaatsmaker
DRUK
Geerteschool
Hof van Cartesius
Hooghiemstra
Kanaal30
Kapitaal
LOU
Metaalkathedraal
De Nijverheid
Onderbuik
Radon
SPACE Utrecht
Stadstuin Studio Bonte
The Music Space
Vechtclub
ZIMIHC
Uranus Cultuurlab