

## Inhoudsopgave

### Inhoud

Inhoudsopgave.....	1
Inhoud .....	1
1. Voorwoord .....	2
2. Wat doet CLIB?.....	3
2.1 Missie .....	3
2.2 Doelstelling.....	3
2.3 Prestatieafspraken 2022 .....	3
3. Bestuur & Organisatie .....	4
3.1 Bestuurszaken .....	4
3.2 Kantoorzaken .....	4
3.3 Huurdersbelangen.....	4
3.4 Samenwerking met de pandeigenaren .....	5
3.5 Het op peil houden van het aantal werkplekken .....	8
3.6 De (financiële) ontwikkeling van de organisatie .....	8
3.7 De rol van CLIB bij de ontwikkeling van nieuw cultuurbeleid bij de gemeente Breda.....	9
3.8 Het onderzoeken van mogelijkheden voor gastateliers voor studenten en (net afgestudeerde) kunstenaars.....	9
3.9 De bijdrage van CLIB aan de ontwikkelingen in het Cross-Markgebied .....	10
3.10 Samenwerking met verschillende organisaties in de stad .....	10
3.11 De bijdrage van CLIB aan de culturele infrastructuur in de stad.....	12
3.12 De focus op het pand Haagweg 21 .....	13
3.13 Focus op de binnenstad .....	14
4. Samenwerkingsverbanden 2022 .....	14
5. Panden .....	15
5.1 Bestaande panden in 2022.....	15
6. Atelierbestand.....	16
7. Doelen .....	16
8. Aantal werkruimtes in Breda in 2022.....	17

Bijlage 1: Jaarcijfers 2022

## 1. Voorwoord

Het werkjaar 2022 vloog voorbij en duurde tegelijkertijd ook heel lang.

Het was een jaar waarin het vertrouwen in de toekomst van CLIB groeide, maar waarin we ook lang op het resultaat van onze inspanningen moesten wachten.

Door het onderzoek dat de gemeente liet uitvoeren door organisatieadviesbureau Buiten om cultureel accommodatiebeleid te kunnen ontwikkelen, kwam de rol van CLIB als atelierbeheerder van 14 panden (waarvan 7 gemeentepanden) uitgebreid ter sprake. Onze dringende en al lang bestaande vraag om een meer substantiële bijdrage van de gemeente om goed te kunnen functioneren werd daardoor ook serieus onderzocht. Om vergelijkingsmateriaal te verzamelen is bureau Buiten samen met team Cultuur in gesprek gegaan met de gemeente Tilburg over de (veel ruimere) bijdrage aan hun atelierinstelling.

Dat leidde er toe dat er met een andere blik naar CLIB gekeken werd en dat markeerde dan weer de start van een intensief overlegtraject met team Cultuur (en Vastgoed) over de taken, noden en wensen van CLIB.

De gemeenteraadsverkiezingen zorgden voor een verandering van partij en wethouder voor de cultuurportefeuille. De nieuwe wethouder wilde eerst kennis verzamelen om eigen cultuurbeleid laten ontwikkelen, dus was het voor ons lang onduidelijk of de conclusies van dit onderzoek nog gebruikt zouden gaan worden. Na de wisseling van wethouder in maart duurde het tot in november voor er duidelijk werd dat de gemeente inderdaad de conclusies van dit onderzoek zou gaan gebruiken, in elk geval met betrekking tot de financiële positie van CLIB.

In de tussenliggende maanden hebben we team Cultuur een aantal mogelijkheden met financiële consequenties voorgelegd en mede daardoor de koers van CLIB kunnen bepalen.

Wij kunnen nu groeien naar een stevige organisatie met genoeg slagkracht om de atelierpanden niet alleen professioneel te kunnen beheren, maar ook ons beleid verder te kunnen ontwikkelen en onze huurders, de kunstenaars in Breda, ferm te kunnen bijstaan. Onze huurders hebben het erg moeilijk met de (in sommige gevallen flinke) huurverhoging en de enorme energieprijzen.

We zullen doen wat we kunnen om ervoor te zorgen dat we onze huurders een betaalbare atelierruimte kunnen bieden zodat zij hun werk kunnen blijven uitvoeren.

We gaan ervan uit dat 2023 een lichter jaar wordt waarin de kunstenaars van Breda de stad blijven voeden met kunst en cultuur, vanuit onze panden, op bestaande en nieuwe plekken in deze stad.

Namens het bestuur van CLIB,

Ageeth Boermans

Directeur

## 2. Wat doet CLIB?

### 2.1 Missie

CLIB is de atelierbeheerder van Breda en heeft als missie het aanbieden van betaalbare werk- en presentatieruimtes voor professioneel werkzaam zijnde kunstenaars, topamateurkunstenaars die streven naar een professionele beroepspraktijk, cultureel ondernemers en culturele bedrijven. CLIB is proactief in het zoeken van werkruimtes om de professionele ontwikkeling van kunstenaars te stimuleren. Hierdoor levert CLIB een bijdrage aan het culturele klimaat van de gemeente Breda en ondersteunt CLIB de kunstenaars, cultureel ondernemers en culturele bedrijven werkzaam in deze gemeente.

### 2.2 Doelstelling

CLIB biedt betaalbare werkruimtes in de meest brede zin van het woord aan professionele of top-amateurkunstenaars, ambachtskunstenaars, cultureel ondernemers en -bedrijven. De ruimtes kunnen worden gebruikt om te werken, exposeren, les te geven of voor evenementen en festivals. CLIB wil door het beheer van atelierpanden bijdragen aan het behoud van het cultureel talent in de gemeente Breda. CLIB streeft er naar om atelierpanden in verschillende wijken van de stad te kunnen beheren zodat kunstenaars een vanzelfsprekend onderdeel vormen van een buurt en daardoor de culturele infrastructuur van Breda verrijken en verdiepen.

### Doelgroep

Professioneel kunstenaars<sup>1</sup>, top-amateurkunstenaars<sup>2</sup>, cultureel ondernemers<sup>3</sup>, ambachtskunstenaars<sup>4</sup>, die actief zijn in de gemeente Breda.

### 2.3 Prestatieafspraken 2022

In de subsidietoekenning voor 2022 vanuit de Gemeente Breda zijn de volgende prestatieafspraken gesteld<sup>5</sup>:

- Samenwerking met de pandeigenaren
- Het op peil houden van het aantal werkplekken
- De (financiële) ontwikkeling van de organisatie
- De rol van CLIB bij de ontwikkeling van nieuw cultuurbeleid bij de gemeente Breda
- Het onderzoeken van mogelijkheden voor gastateliers voor studenten en (net afgestudeerde) kunstenaars
- De bijdrage van CLIB aan de ontwikkelingen in het Cross-Markgebied

---

<sup>1</sup> Kunstenaar; professioneel werkzaam kunstenaar met afgeronde kunstvakopleiding.

<sup>2</sup> Top-amateurkunstenaar: autodidact en/of vanuit het beoefenen van een hobby gegroeid naar het dagelijks bezig zijn met het beoefenen van een kunstdiscipline.

<sup>3</sup> Cultureel Ondernemer: ZZP'er. Cultureel ondernemers onderscheiden zich van klassieke ondernemers doordat dat zij oog hebben voor meer dan de markt alleen; de kunstzinnige waarde van hun 'product' is voor hen even belangrijk als het streven naar maximale winst tegen minimale kosten. Een deel van de opbrengst van hun onderneming stroomt terug in de culturele sector.

<sup>4</sup> Kunstenaars die ambachtelijk creatief werk maken en verkopen.

<sup>5</sup> Onderstaande afspraken zijn benoemd in het jaarplan 2022 van CLIB en benoemd in de brief met kenmerk DO/22/00160 van de gemeente Breda d.d. 22 december 2021

- Samenwerking met verschillende organisaties in de stad
- De bijdrage van CLIB aan de culturele infrastructuur in de stad

### 3. Bestuur & Organisatie

#### 3.1 Bestuurszaken

CLIB kent een bestuursmodel, waarbij het bestuur uitvoeringstaken delegeert aan de directie. Bij de uitvoering van haar taken hanteert het bestuur van CLIB de code cultural governance. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in een bestuursreglement.

Het bestuur van CLIB bestond in 2022 uit:

<b>Naam</b>	<b>functie</b>	<b>hoofdfunctie/beroep</b>
Dhr. J. Kies,	voorzitter/penningm	freelance adviseur accountancy
Mevr. D. Sanders	secretaris	jurist/beeldend kunstenaar
Dhr. S. Namjesky,	juridische zaken	advocaat huurrechten
Dhr. G. v.d. Bemd,	algemeen bestuurslid	beeldend kunstenaar/schrijver
Vacature	voorzitter	

In 2011 is het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vastgesteld. De algemene leden van het bestuur hebben recht op een vrijwilligersvergoeding van € 600,-. Voor de voorzitter is de vergoeding vastgesteld op € 900,- en voor de secretaris € 1.500. De meeste bestuursleden hebben echter aangegeven geen aanspraak te willen maken op deze vergoeding.

Het bestuur komt elke zes weken bij elkaar en is betrokken bij de ontwikkeling van het te voeren beleid en besluitvorming over niet alledaagse zaken. In 2022 is het bestuur 5 maal voltallig bijeen geweest in de bestuursvergaderingen. Daarnaast is er een aantal malen overleg geweest met diverse bestuursleden. Deze overleggen betreffen personeelsbeleid, pensionering, sollicitaties, functioneringsgesprekken, de financiële situatie en corona-ondersteuning.

#### 3.2 Kantoorzaken

*In 2022 werkten bij CLIB:*

<b>Naam</b>	<b>functie</b>	<b>aantal uren</b>
Ageeth Boermans	directeur	28 uur per week
Anne-Marie Mosterman	office manager	24 uur per week (tot 1 augustus 2022)
Babs Petit,	kantoorcoördinator	24 uur per week (vanaf 1 juni 2022)
Jeroen Buser	beheer en onderhoud	22 uur per week
Marco Koopman	vrijwilliger	8 uur per week.

#### 3.3 Huurdersbelangen

In 2022 hebben we over pandgerelateerde zaken gecommuniceerd met:

- Huurders van de Haagweg 21 over de verbouwing aan het pand
- Huurders van de Overakkerstraat 192 over de verduurzaming van het pand
- Huurders van de Speelhuislaan 151 over subsidie op de huur in 2022 en over het Live-Art profiel
- Huurders van de Strijenlaan 68b over het vervangen van de voorpui van het pand
- Huurders van Reigerstraat 16 over huurkorting aangaande corona, over het gebruik van de kelderruimtes en over (achterstallig) onderhoud
- Huurders van Electron over de ontwikkelingen rondom het pand en de broedplaats, over de rol van CLIB, over de slechte staat van het pand
- Huurders van de Nijverheidssingel over het organiseren van open ateliers en een filmevenement
- Huurders van de Veilingkade 8 en 9 over de (tijd tot) herontwikkeling.
- Alle huurders hebben twee keer een nieuwsbrief gekregen met updates over stijgende energiekosten, inflatie op de pandindexatie en de werving van panden.

### 3.4 Samenwerking met de pandeigenaren

De eigenaren van de panden zijn: de gemeente Breda (Vastgoedbeheer en -ontwikkeling), WonenBredburg, Alwel Wonen, BPD Ontwikkeling BV, Mermans Beheer, Bakkeren Beheer, Dutch Estate Rental en Nieuw Ty Projectontwikkeling. CLIB huurt de panden van deze eigenaren, behalve die van WonenBredburg, waarmee we een bruikleenovereenkomst hebben. Alle panden hebben hun eigen signatuur en mores, zowel voor het beheer, onderhoud als huurderszaken.

#### *Gemeente Breda*

##### **Reigerstraat 16**

Deze cultureel ondernemersplek wordt beheerd door Brandpunt, twee ondernemers die zowel het cafégedeelte, het houtlaserbedrijf als de ruimtes boven beheren. Er is in 2022 verschillende malen overlegd over het (achterstallig) onderhoud aan dit pand. CLIB heeft verschillende keren gespard met de hoofdhuurders over verbetering van het pand. In samenwerking met de gemeente is een brandveiligheidscheck gedaan.

##### **Overakkerstraat 192**

Er is in 2022 gestart met de verduurzaming van het pand. Daar hebben we met de eigenaren, de aannemers en de bouwploeg meerdere keren overlegd over de verbouwing. Ook over de toekomst van het pand is gesproken met de afdelingen cultuur en vastgoed. Tegelijkertijd willen we de huurders blijven informeren over de werkzaamheden en eventuele overlast.

##### **Veilingkade 8 en 9**

Er is in 2022 overlegd met de gemeente over de staat van deze panden. Met name het dak van 8 is slecht. Deze panden zijn ook meegenomen in de voorbereidingen van het veiligheidsscan voor het Havengebied. Daaruit zal een plan van aanpak komen om de veiligheid te waarborgen. Deze twee panden zullen worden gesloopt. In 2022 was nog niet duidelijk wanneer het contract voor deze panden beëindigd wordt, maar de verwachting is dat dit in elk geval tot 2025 mogelijk is.

##### **Haagweg 21**

De pilot van ons **onderzoeksproject 'De focus op'** is gedaan met het pand Haagweg 21. Er is in kaart gebracht wie de huurders zijn, hoe het pand functioneert in de wijk en stad en wat de

verbeterpunten zouden kunnen zijn. De uitkomsten van dit onderzoek worden uiteraard gedeeld met de gemeente. Ook worden aandachtspunten van de afdeling cultuur meegenomen in het onderzoek. Daarnaast is in 2022 begonnen met groot onderhoud aan het pand. Dat is in samenwerking met vastgoed en de betrokken aannemers en schilders gedaan. De beheerder is zeer nauw betrokken bij de verbouwing en informeert de huurders over de actualiteit.

#### **Speelhuyslaan 151**

In samenwerking met de afdeling cultuur en vastgoed is voor het pand een 'Live-art'-profiel vastgesteld. In 2021 vestigde zich een groep theatermakers (de makers van Breda) in het pand. Samen met hen zijn de ruimtes verdeeld en zijn er van de ruimtes op de begane grond een gezamenlijke repetitie/sparring en opslagruimte gemaakt.

Het beheer betreft hier met name klein onderhoud voor CLIB, al wordt dit wel gemonitord door de gemeentebeheerders.

#### **Speelhuyslaan 171 (Electron)**

Vastgoed en CLIB hebben voor dit pand vrij intensief samengewerkt om de contracten voor beide partijen werkbaar te maken en houden. Met de herontwikkeling in zicht is het zaak dat alle partijen (eigenaar, huurder en onderhuurders) uit de voeten kunnen met de mogelijkheden en restricties. Door deze aanstaande herontwikkeling kunnen investeringen niet worden gedaan, er wordt alleen klein onderhoud gedaan door CLIB en er is een 'wind- en waterdichtplicht voor de gemeente. Dit wringt bij de huurders, die het pand zien afglijden maar wel met steeds hogere kosten te maken krijgen. De samenwerking met de broedplaats gaat niet altijd even soepel, maar we kunnen ieder wel onze taken uitvoeren. Zo is er (anders dan in onze andere panden) een protocol geschreven voor de verhuur van de ateliers – met de voorwaarden van de broedplaats als onderlegger.

#### *WonenBreburch*

We beheren in de binnenstad een pand voor WonenBreburch aan de **Schoolstraat 18**. We hebben dit pand in bruikleen. De samenwerking voor ons zit in het samen leefbaar houden van de binnenstad. WonenBreburch vindt het ook van belang dat hun leegstaande panden worden gebruikt voor culturele doeleinden. Wij houden dit pand tot aan de herontwikkeling levendig en zorgen dat het niet verloedert.

#### *Alwel Wonen*

Met deze woningstichting hebben we al een aantal keren samengewerkt. Het ging hier om **Stationslaan 121/123**, een voormalige Harley Davidsonwinkel en -werkplaats en om een rijtje woningen aan de Musschenbroekstraat (1 – 9). We kregen van de eigenaar alle ruimte om de panden te gebruiken, mits we zelf het onderhoud deden. Wel nam Alwel de reparatie en onderhoud van de verwarming op zich. Alwel stelde in ruil voor de bruikleen de voorwaarde dat er een wederkerigheid zou zijn: de kunstenaars in het pand zouden één maal per jaar iets voor de wijk (Linie) terug moeten doen. De kunstenaars hebben dit ook gedaan. Er is een expositie geweest met dierbare voorwerpen van de omliggende wijkbewoners en een manifestatie waarin de bewoners de ateliers in de huisjes konden bekijken. Daarnaast was er ook een gratis toegankelijk expositie/dansfestival in de tuin van het Harley pand.

#### *BPD Ontwikkeling*

Op de **Nijverheidssingel 313** is een mooi voorbeeld van samenwerking gerealiseerd met projectontwikkelaars die wel open staan voor een tijdelijke invulling van een voormalig kantoorpand

door creatieven. We kregen vrij spel in het pand om ateliers te creëren (het pand wordt op den duur gesloopt), wat we samen met de hurende kunstenaars gedaan hebben. Er zijn verschillende types ruimtes: kleine en grote voormalige kantoorruimtes, een voormalige kantoortuin en een paar grote doorloopruimtes. We hebben hier flex-ateliers gemaakt, maar er zit ook een collectief dat de kantoortuin gebruikt als Open Space. De huurders acteren vaak als groep en organiseren bv ook open ateliers. De eigenaren komen soms (in overleg) foto's maken, die ze gebruiken om te laten zien aan gemeenten en klanten wat zij met leegstaand vastgoed doen.

#### *Mermans Beheer*

Aan de **Strijenlaan 68b** hebben we eind 2019 een oude loods verworven waar wij 13 ateliers in hebben gebouwd. We begonnen met aanvragen van een vergunning, waarbij we hulp kregen van de gemeente met het schrijven van de aanvraag. Met de eigenaar werkten we ook samen. De eigenaar heeft destijds een deel van de investering voor de elektriciteit op zich genomen en neemt in 2023 de vervanging van de voorpui op zich. Het is voor CLIB zeer belangrijk dat eigenaren zich committeren aan ons plan voor de ontwikkeling van een pand zeker als het, zoals hier, gaat over langetermijncontracten. Dit is hier zeker het geval. Maar ook de huurders zijn zeer toegewijd. Een deel van de kunstenaars in het pand heeft het pand op ons verzoek mee ontwikkeld. In ruil daarvoor kregen ze een tijd huurkorting. Er is in het pand een enorm commitment om het een goede plek te laten zijn.

#### *Bakkeren Beheer*

De **Van Schootenstraat 23 en 23a** zijn het langst in beheer bij CLIB. Al eind jaren '80 deed de voorloper van CLIB, VAK, zaken met de familie Bakkeren. De eerste jaren werd alleen 23 gehuurd, 23a (de begane grond) werd later geworven. Tot een aantal jaar geleden was de relatie met eigenaar alleen op noodzakelijke basis, maar na een aantal overleggen is de samenwerking verbeterd. De eigenaar van deze langetermijncontract-panden heeft aangegeven niet meer te streven naar verkoop en daardoor zijn we ook samen gaan kijken welke herstelwerkzaamheden er nodig zullen zijn in de toekomst. Zo heeft de eigenaar in 2022 de rioolpijp van en naar het pand laten vervangen en het dak wat duurzamer laten herstellen. Wij hebben op onze beurt de buitenruimte aangepakt en een bedrijf in de arm genomen om de daken schoon te houden.

#### *Dutch Estate Rental*

Aan de **Takkebijsters 7** hebben we in 2020 een groot voormalig kantoorpand verworven. Dit is een pilot om op oude bedrijventerreinen te proberen creatieven te laten aarden. De eigenaar heeft destijds aanvankelijk een bouwontwikkelingsbudget van 80.000 € ter beschikking gesteld om het pand geschikt te maken voor ateliergebruik. Dit is gedeeltelijk gebruikt voor de atelierbouw, maar deels ook om de buitenkant van het pand op te knappen. De samenwerking was en is voor beide partijen een leerproces en gaat zeker niet vanzelf.

Hoewel het lang duurde, zijn alle ruimtes nu verhuurd, voornamelijk aan cultureel ondernemers en een enkele beeldend kunstenaar. Elke verdieping heeft zijn eigen mores, overal heerst een hele positieve werksfeer.

#### *Nieuw Ty Projectontwikkeling*

In het centrum van de stad beheerden wij een pand met vier ateliers aan Achter de Lange Stallen 33a, een voormalige koetsenstal die als laatste functie een fietsenstalling was geweest. We hebben

dit pand 4 jaar beheerd voor Nieuw Ty. Samen hebben we de tijdelijke vergunning geregeld. We kregen veel vrijheid om het pand te verbeteren en hebben nadat het verkocht was onze investeringen deels terug gekregen. Het was een prettige samenwerking.

### 3.5 Het op peil houden van het aantal werkplekken

Het op peil houden van het aantal werkplekken wordt op verschillende manieren gedaan. Omdat CLIB zelf geen vastgoed in bezit heeft, is de strategie deels afhankelijk van de wensen en eisen van de eigenaren van de panden.

- Het aangaan van langetermijncontracten voor panden is een manier om te zorgen voor stabiliteit van het aantal ateliers in de stad.  
Momenteel zijn er 76 ateliers geborgd voor de komende 5 jaar en 49 ateliers voor de komende 2,5 jaar. De rest van de ateliers zijn minder dan 2 jaar beschikbaar of het is nog onzeker hoelang er nog gehuurd kan worden.
- Het acquireren van tijdelijke herontwikkelingspanden (minimaal een jaar) met een lage huur
- Het overleggen met de eigenaren over eventuele andere beschikbare panden
- Het overleggen met de gemeente over mogelijke panden met het accent op wijken waar nog geen kunstenaars werken
- Het overleggen met leegstandsbeheerders over mogelijke panden.

### 3.6 De (financiële) ontwikkeling van de organisatie

De afgelopen jaren liepen we voortdurend tegen de randen van de organisatie aan. De afgelopen jaren groeide CLIB van 10 panden in 2016 naar 14 in 2022. Dat was nodig omdat er én een tekort aan betaalbare ateliers was én omdat CLIB zich anders niet kon handhaven. Maar het was financieel niet mogelijk om onze medewerkers uitbreiding van uren te geven om het toenemend aantal werkplekken ook daadwerkelijk te kunnen beheren. Met het gevolg dat ons team structureel onbetaald overwerkte om toch deze panden te kunnen blijven beheren. Door de gelijkblijvende (en 30 jaar niet geïndexeerde) gemeentelijke subsidie en de stijging van de prijzen van beheer (zowel voor onderhoud als voor benodigde (bouw-)materialen) werd het in 2021 zichtbaar dat CLIB op deze manier absoluut niet zou overleven en al in 2023 zou omvallen. Er is toen door bestuur en directie van CLIB een noodkreet gedaan richting B&W en daaruit volgde een aantal keer overleg met onze accounthouders van team cultuur. We spraken over de rol van CLIB in het culturele veld en welke (financiële) waarde daarbij zou horen.

Dat resulteerde in een plan van aanpak, die liet zien dat bij een vergroting van uren van de werknemers de stichting wel stevig de toekomst in kon gaan. Het stimuleerde ons om de beleidsvisie te integreren in een nieuw begrotingsvoorstel voor 2023. De aanvraag voor dit (aanzienlijk hogere) subsidiebedrag is eind dit jaar gedaan en vrijwel in zijn geheel toegekend.

Dat betekent dat CLIB het beheer verder kan gaan professionaliseren, omdat de werknemers nu voldoende tijd en ruimte hebben voor beleidsontwikkeling, acquisitie, onderhoud, beheer en administratieve zaken.

#### **Verantwoording subsidiegelden**

Er is met de accounthouders afgesproken dat de subsidiegelden voortaan op de personele kosten verantwoord worden, en niet meer op de activiteiten en huurmatiging. Deze manier van verantwoorden leidde jaarlijks tot verwarring.

#### **Toekomst CLIB inzake subsidiegelden na 2024**



Gezien het feit dat CLIB al meer dan 30 jaar voor de gemeente Breda het atelierbeheer uitvoert, is het niet opportuun dat we binnen de éénjarige subsidieregeling blijven aanvragen. CLIB zou beter passen in de meerjarige regeling (zoals de vierjarensubsidie). Team cultuur onderkent dit ook en we gaan hierover het gesprek aan in 2023.

### **3.7 De rol van CLIB bij de ontwikkeling van nieuw cultuurbeleid bij de gemeente Breda**

Vanaf 2020 is er regelmatig overleg geweest met CLIB over de ontwikkeling van nieuw cultuurbeleid. Eind 2019 heeft CLIB zelf een atelierbeheer-beleidsvisie voor de gemeente Breda geschreven met een vergelijking tussen het landelijk beleid en het gemeentebeleid nu en in de toekomst – aan de hand van de bestaande culturele infrastructuur. Deze is in 2021 meegenomen in het onderzoek van Bureau Buiten over cultureel accommodatiebeleid. In 2022 werden de aanbevelingen van Bureau Buiten niet openbaar gemaakt (door de wisseling van politieke partij voor de portefeuille Cultuur na de verkiezingen) maar wel door de afdeling cultuur en vastgoed gezien en meegenomen in de ontwikkeling van het cultureel accommodatiebeleid. Er is veel overleg geweest met CLIB, niet alleen voor de positie van CLIB maar ook voor advies en kennisdeling over het cultureel vastgoed, de culturele infrastructuur, het potentieel van kunstenaars en het culturele netwerk in Breda.

### **3.8 Het onderzoeken van mogelijkheden voor gastateliers voor studenten en (net afgestudeerde) kunstenaars**

Om een gastatelier te kunnen realiseren, wilden we in gesprek met:

- Witte Rook om kennis te vergaren over het proces van Artist in Residence en de wensen en keuzes die daarbij horen.
- AKV St Joost om de belevingswereld van studenten te peilen en de verbinding te maken met (oud-)studenten en docenten.
- De Plaatsmaker in Utrecht. Deze atelierstichting heeft kennis over diverse soorten gastateliers in hun regio.
- De commissie kunst in openbare ruimte Zeist, die vroeger een gastatelier beschikbaar hadden voor kunstenaars die in opdracht een kunstwerk in de gemeente kwamen realiseren.
- Een (oud-)huurder van het gastatelier in Electron, om te kijken welk effect een gastatelier kan hebben op de beroepspraktijk van een jonge kunstenaar.
- We bezochten het Vincent van Gogh huis in Zundert en bekeken het gastatelier.

Dit zijn onze bevindingen tot nu toe:

- Een gastatelier is bij voorkeur gelieerd aan een kunstorganisatie. De uitgekozen kunstenaar zal met een doel dit atelier gaan gebruiken voor een gelimiteerde tijd, binnen een artistiek inhoudelijke programmering. CLIB kan dan het facilitaire gedeelte op zich nemen en het atelier meenemen in het bestaande beheer.
- Voor het pand waar dit gastatelier zit, kan het een mooie manier zijn om kruisbestuiving tussen kunstenaars te stimuleren. Dit past ook bij de wens van CLIB om kunstenaars niet alleen in hun atelier te laten werken, maar ook een netwerk op te kunnen bouwen, zoals ook met onze Flexateliers.
- De kosten van een gastatelier zouden gedekt kunnen worden door de kunstorganisatie, (gedeeltelijk) door CLIB (beheerkosten?) of een subsidiënt.

- We zullen in 2023 bepalen of een gastatelier van bv een Artist-In-Residence organisatie tot de uitvoerbare mogelijkheden behoort.

### 3.9 De bijdrage van CLIB aan de ontwikkelingen in het Cross-Markgebied

CLIB beheert in het gebied vier panden en het kantoor van CLIB zit midden in het Cross-Markgebied aan het STEK-terrein. De panden hebben ieder op hun eigen manier verbinding met het gebied en door het beheer zijn we zeer nauw betrokken bij de ontwikkeling. Per pand:

- Veilingkade 8 en 9: deze panden liggen aan het STEK-terrein, wat we tot 2022 administratief beheerden. (In 2021 is de administratie overgedragen aan de STEK-leiding). In 2022 werd duidelijk dat, in tegenstelling tot eerdere berichten, het terrein en onze panden nog tot 2026 zouden kunnen blijven bestaan. Wel zal er per 2023 met betrekking tot de regelgeving veel gaan veranderen, want STEK is dan geen regelluw gebied meer. Er is een brandveiligheidsscan gedaan in het gebied, die voor onze panden ook wel een paar extra maatregelen heeft opgeleverd. Doordat we kantoor houden midden in het gebied, hebben we ruimte voor diverse gesprekken en overleggen op ons kantoor, of in de panden – bv in Electron. Kunstenaars uit het gebied komen makkelijk aanlopen op kantoor om te overleggen. Het SBK dat een ruimte elders in het gebied huurde, kwam zo bij ons sparren over een nieuwe ruimte tot aan de verhuizing naar de Teruggave. CLIB had voor hen tijdelijk ruimte aan de Veilingkade, waar zij twee maanden hebben gehuurd.
- Speelhuyslaan 151 ligt in het Klavers Jansengebied en heeft een ‘Live-Art’ profiel. We werven actief kandidaten voor dit pand, dat naast Podium Bloos een centrale plek heeft in het hart van de podiumkunsten. CLIB wil helpen om de Live-Artmakers een goede plek te geven om te werken aan inbedding in het Cross-Markgebied. Daarvoor hebben we overleg over zowel het beheer als over eventuele nieuwe kandidaten. Ook hebben we met Vastgoed en Cultuur regelmatig overleg over de actuele situatie.
- Speelhuyslaan 171 (Electron). De programmering van de broedplaats wordt gedaan door onze huurder SBB, wij faciliteren dit. Voor het gebied is het pand een belangrijk oriëntatiepunt. In onze overleggen met zowel de gemeente als de kunstenaars fungeert CLIB als antenne en doorgeefpunt, maar ook als belangenbehartiger voor de kunstenaars.
- De directeur van CLIB neemt deel aan de overleggen over de ontwikkeling van het gebied. Ze is bezig met de (tijdelijke) acquisitie van ‘wisselateliers’ zodat er straks werkruimte beschikbaar is als er panden door herontwikkeling tijdelijk leeg moeten zijn.
- De directeur is betrokken bij het breed overleg Havengebied.

### 3.10 Samenwerking met verschillende organisaties in de stad

#### Gemeente Breda

- We krijgen uiteraard opdrachten van de gemeente (de eigenaar van diverse panden) en werken met afdeling Vastgoed en ontwikkeling om de panden zo goed mogelijk en op maat te beheren. Onze beheerder werkt samen met de beheerders van vastgoed om verbouwingen, reparaties en brandveiligheidschecks uit te voeren.
- Ook met Team Cultuur werken we samen voor (de huurders van) diverse panden. Bv. in het pand Speelhuyslaan 151 is het profiel ‘Live Art’ van toepassing, wij voeren dit beleid uit en overleggen als er kandidaten zijn voor leeggekomen ruimtes in dit pand.

- We worden regelmatig uitgenodigd door het leegstandsteam om mee te kijken naar mogelijke (tijdelijke) panden of projecten. In 2022 zijn we naar diverse winkelpanden in de binnenstad gaan kijken voor het project 'Focus op de binnenstad'.

### **Broedplaats Electron (SBB)**

- Hoewel CLIB Speelhuislaan 171 in haar geheel beheert, ligt de programmering van de broedplaats bij Stichting Beeldmakers Breda. Deze organisatie heeft ook zeggenschap over wie er in vrijkomende werkruimtes komt. CLIB en SBB hanteren hiervoor een samenwerkingsovereenkomst, waarin de rollen benoemd zijn.
- Daarnaast hebben we regulier overleg over het pand en de huurders.
- Samen organiseerden we in 2022 een pilot in de vorm van een Stadsgesprek# – een gesprek met kunstenaars en beleidsmakers over de culturele infrastructuur en het tekort aan werkplekken in de stad. In 2023 zullen deze Stadsgesprekken worden voortgezet met als streven om uiteindelijk de gemeente en stakeholders een manifest te kunnen laten zien.

### **Reigerstraat 16**

- Het collectief Brandpunt huurt het pand Reigerstraat in zijn geheel en verhuurt de ruimtes in het pand aan cultureel ondernemers. In 2022 heeft CLIB een aantal coachingsgesprekken met het collectief gevoerd, om hen te helpen met het interne beheer en het ontwikkelen van een toekomstvisie.

### **Kunst(-enaars)collectieven en initiatieven**

- We werkten samen met een duo **De cultuurcoaches**, om een ruimte in de Takkebijsters 7 aan te passen (in 2 delen te verbouwen). We maakten samen een plan en begroting voor hun spreekruimtes en voerden die uit.
- Kunstenaarscollectief **Zutmonsac** heeft in mei een ruimte in Electron betrokken waar eerder een afdeling van de gemeente zat, omdat zij hun eigen ruimte moesten verlaten en niets anders konden vinden. Zij zochten de publiciteit en werden daardoor gast in deze ruimte. CLIB ging met hen een aantal keren in gesprek en hielp ze bij hun zoektocht naar een nieuwe (betaalbare ruimte), die ze overigens uiteindelijk niet bij CLIB vonden.
- **Kunstcollectief IDFX** zit met een expositie- en kantoorruimte in ons pand Veilingkade 8. We overlegden met hen over de verbouwing van hun ruimtes.
- **STEK** en CLIB werken op een aantal niveaus samen om in het havengebied de werkplekken samen goed te beheren.
- **SBK** heeft ter overbrugging 2 maanden in een grote werkruimte hun plek gehad. SBK Amsterdam en CLIB hebben na een aantal keren overleg hier een goed format voor gevonden zodat SBK open kon blijven tot hun definitieve verhuizing.

### **Witte Rook, Breda Photo en Graphic Matters**

- CLIB en Witte Rook trokken samen op voor de verwerving van de bovenste verdieping van het voormalig politiebureau aan het Chasséveld. Daarbij betrokken we Breda Photo en Graphic Matters. Samen met de projectontwikkelaars maakten we een plan, CLIB werkte daarbij de exploitatie en het beheer uit. Helaas ging het project net voor de start niet meer door, omdat er besloten werd dat in het pand Oekraïense vluchtelingen zouden worden gehuisvest.

### **AKV St. Joost Breda**

- Al vele jaren, ook in 2022, is er een kennismakingsronde voor de propedeuse kunststudenten van AKV St. Joost Breda langs kunst- en cultuurplekken (CulTour). In 2022 kregen zij een rondleiding en uitleg in het pand Stationslaan 123 over de Flex-ateliers en de werkzaamheden van CLIB.
- In het afgelopen jaar hebben (op voorspraak van de academie) een tiental studenten een aantal maanden gebruik gemaakt van onze Flex-ruimtes.
- We beheren het gastatelier in Electron. De directeur van CLIB zit regelmatig in de jury van de Atelierprijs.

### **Landen Overleg Ateliers**

- Er zijn 16 atelierorganisaties aangesloten bij het LOA, meest vanuit de steden in Nederland en één Belgische organisatie. Er is structureel overleg over de ontwikkelingen in het atelierbeheer door de directie en jaarlijks vindt er een 'safaridag' plaats voor alle directies en medewerkers waarbij één atelierorganisatie de anderen uitnodigt om een kijkje te nemen bij een paar panden in die stad. Deze uitwisselingen zijn zeer leerzaam en waardevol.
- Het LOA heeft werkgroepjes voor de gemeenschappelijke actuele onderwerpen als energie en duurzaamheid. Deze werkgroepen inventariseren mogelijke werkwijzen en oplossingen.
- De netwerkfunctie van LOA is belangrijk voor het kennis delen, ontwikkelen en vergelijken. Dat bleek bv doordat Atelierstichting Tilburg vertelde dat zij met hun vergelijkbare bedrijfsvoering een hele andere jaarlijkse bijdrage van de gemeente ontvingen dan CLIB. Toen daarop gemeente Breda in gesprek ging met Tilburg zijn er over atelierbeheer in Breda nieuwe ideeën ontstaan bij de gemeente. Maar ook belangrijke onderwerpen als indexatie, energie(-verhoging) e.a. zijn de ervaringen en ontwikkelingen worden besproken in de netwerkbijeenkomsten.

### **Bloeiende Broedplaatsenonderzoek van Universiteit Eindhoven en Fontys Hogescholen**

- Aan dit onderzoek over de rol van atelierstichtingen en broedplaatsen namen Utrecht, Den Bosch, Tilburg en Breda deel. We leverden in het begin vooral input, maar daarna werden we ook gevraagd om onze rol in de stad te belichten voor publiek.
- Tijdens Dutch Design Week presenteerde Bloeiende Broedplaats de resultaten van het onderzoek en vroeg de directeur van CLIB om in een tweetal ontbijtsessies te vertellen over de ontwikkelingen in Breda.

### **3.11 De bijdrage van CLIB aan de culturele infrastructuur in de stad**

CLIB is een belangrijke speler en partner voor het in stand houden maar ook ontwikkelen van de culturele infrastructuur.

Door het beheren van 14 panden met 180 werkplekken (met daarin 230 kunstenaars en cultureel ondernemers) in acht verschillende wijken leveren we voor ongeveer 70% van alle kunstenaars in Breda de werkplekken. Een aantal panden leveren ook output aan buurt; er zijn evenementen, tentoonstellingen en open ateliers, er worden veel creatieve en muzikale lessen gegeven door de kunstenaars en muzikanten en er is kunst in de openbare ruimte zichtbaar. Soms is van buiten af ook zichtbaar wat de kunstenaars in hun atelier creëren, maar belangrijker is welk talent zij in kunnen zetten voor de stad. We proberen samen met de eigenaren interactie met de buurt te entameren en te helpen met vergunningen en realisatie. Een voorbeeld is een avondfilmvoorstelling op de parkeerplaats van het pand Nijverheidssingel, georganiseerd door een huurder.

CLIB kent de kunstenaars in de werkruimtes en weet welke disciplines ze bedrijven, daarnaast is er een grote database van ingeschreven kunstenaars en cultureel ondernemers.

Daardoor hebben we veel kennis die we natuurlijk inzetten voor verbetering van de infrastructuur. We constateerden in 2022 wel dat deze kennis nog wel efficiënter ingezet kan worden.

**Ideeën voor vergroting van de bijdrage die CLIB kan leveren aan de infrastructuur:**

- Bij de zoektocht naar de verwerving van nieuwe panden wordt tot nu toe in eerste instantie gekeken naar beschikbaarheid, maar er zou eigenlijk regulier overleg met de beleidsontwikkelaars van de gemeente moeten zijn om te bepalen waar een atelierpand bij voorkeur gevestigd zou moeten worden.
- Het onderzoek 'de focus op' zou gebruikt kunnen worden om te bekijken wat voor soort panden een bijdrage zou kunnen leveren aan de wijken en buurten.
- CLIB zou kunnen onderzoeken welke wijken zich net als de Belcrum kunnen ontwikkelen tot culturele hot spot, en daar met betaalbare ateliers een pand kunnen exploiteren.

**3.12 De focus op het pand Haagweg 21**

Om de toekomst van de panden en hun gebruikers scherper te kunnen voorspellen en te verbeteren, werken we sinds 2021 met focustrajecten. We willen de komende jaren onze beheerpanden in deze trajecten gaan beschrijven. In 2022 hebben we Haagweg 21 als pilotpand gebruikt. De uitkomsten van dit onderzoek zullen in een apart focusverslag worden beschreven, zodat er een totaaldocument zal ontstaan voor alle belanghebbenden.

CLIB heeft kennis verzameld over onder andere:

- a. de functionaliteit en mogelijkheden van een pand voor de huurders, CLIB en de eigenaren
- b. het zichtbaar maken van werkzaamheden van de huurders in het pand
- c. de mening van de gebruikers over het pand en zijn functionaliteit
- d. de mening van de eigenaren over het gebruik van het pand
- e. de relatie met eigenaren te verstevigen voor de toekomst (uitleg geven over het verschil tussen leegstandbeheer en atelierbeheer)
- f. de benodigde exploitatie versus de gewenste exploitatie in deze oververhitte markt

**Werkzaamheden**

In 2022 zijn we begonnen met deze pilot door:

- De werkruimtes in kaart te brengen
- De staat van het pand in kaart te brengen
- De situatie in de wijk Haagpoort te bekijken
- De huurders en disciplines in kaart te brengen
- De huurders te bevragen over de situatie in het pand
- De leegstand van ateliers te bekijken
- Het gebruik van de ruimtes te bevragen (hoe vaak wordt een ruimte gebruikt)

In 2023 zullen we deze pilot in een document openbaar maken.

### 3.13 Focus op de binnenstad

Samen met het leegstandsteam binnenstad is in 2021 een projectsubsidie toegekend om een groep cultureel ondernemers/ambachtskunstenaars een tijdelijk leegstaande winkelruimte in hartje binnenstad de kans te geven om maximaal een jaar hun werk te maken, te exposeren en te verkopen met een bijdrage in de huur en in de organisatie. Vanuit CLIB is een groepje kunstenaars enthousiast geworden en zijn er een aantal winkelruimtes bekeken. Maar omdat het budget beperkt is en de kunstenaars nog betaalbaar moeten kunnen huren, is onze zoektocht tot nu toe niet vruchtbaar geweest. De winkelpandeigenaren hanteren hoge prijzen en lange contracten, en hier valt niet veel aan te doen. De zoektocht gaat wel gewoon verder, zodra er een pand is kunnen we dit project alsnog uitvoeren.

## 4. Samenwerkingsverbanden 2022

- Gemeente Breda afdelingen cultuur, vastgoed, economie, wonen, stedelijke ontwikkeling
- Alwel Wonen
- AIR Netwerk Brabant
- AKV St.Joost
- Atelier Beheer Stichting Den Bosch
- Atelierstichting Tilburg
- Bakkeren beheer
- BPD ontwikkeling BV
- city of imagineers
- De Plaatsmaker Utrecht
- DialM Utrecht
- Dutch Estate Rental
- Fontys Hogescholen
- Galerie Drift
- Landen Overleg Ateliers (LOA)
- Mermans Beheer
- MVGM makelaars
- Nieuw Ty projectontwikkeling
- NS Breda
- SLAK Atelierstichting Arnhem
- STEK
- Stichting Ateliers Maastricht
- Stichting Beeldmakers Breda
- T&Q makelaars
- TU Eindhoven
- Witte Rook
- WonenBreburch



## 5. Panden

### 5.1 Bestaande panden in 2022

Haagweg 21 / 18 ateliers



Takkebijsters 7/ 16 ateliers



Speelhuislaan 171 /  
35 ateliers/ 2 expositieruimtes



Liniestraat 121/123  
11 ateliers/5 Flex-ateliers



Achter de lange Stallen 33a  
4 ateliers



Strijenlaan 68b  
13 ateliers



Overakkerstraat 192-194 /  
12 ateliers



Reigerstraat 16  
9 kantoren



Nijverheidssingel 313  
24 werkruimtes/ateliers 8 Flex



Veilingkade 8/9  
9 werkruimtes/ateliers



Van Schootenstraat 23/23a  
13 ateliers



Speelhuislaan 151  
9 werkruimtes



Musschenbroekstraat 1 - 9  
7 werkruimtes



Schoolstraat 18  
4 ateliers



## 7. Doelen

### Doelen in 2023

- a. Verder professionaliseren van CLIB; het implementeren van een passend administratiesysteem en verbetering website
- b. Onderzoek naar betaalbaar houden van de werkruimtes inzake energie en indexatie
- c. Werven van een betaalbaar pand
- d. Focus op Haagweg 21 afronden en Focus op Overakkerstraat 192 starten
- e. Bijdragen aan het Cross-Markgebied alswel aan de culturele infrastructuur van Breda
- f. In gesprek over de toekomst van CLIB inzake de subsidievorm met de gemeente Breda
- g. Het onderzoeken van duurzame en energiezuinige mogelijkheden om te beheren.
- h. Het verder onderzoeken van mogelijkheden voor een artist-in-residence ruimte



Werkruimte Strijenlaan 68b



## 8. Aantal werkruimtes in Breda in 2022

### Ontwikkeling werkruimtes

	aantal werkruimtes per 31 dec	
	2021	2022
Haagweg 21	18	18
Overakkerstraat 192	12	12
*Reigerstraat 16	10	10
Speelhuislaan 151	9	9
Speelhuislaan 171	37	37
Veilingkade 8-9	9	9
Nijverheidssingel 313	14	16
Nijverheidssingel 313 Flexruimtes	5	11
Schoolstraat 18	4	5
Strijenlaan 68bis	14	14
Takkebijsters 7	22	23
Van Schootenstraat 23-23a	12	12
Achter de l stallen 33a tot 31-03-2022	4	
Liniestraat 121-123 tot 31-08-2022	8	
Liniestraat 121 Flex tot 31-08-2022	5	
Musschenbroekstr 1-9 tot 31-08-2022	6	
<b>totaal</b>	<b>183</b>	<b>176</b>
aantal panden		

\* Verhuur via Brandpunt



Nijverheidssingel 313