



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 323 59 92
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum
12 juli 2016

Ons kenmerk
MO10/16.0005373

Contactpersoon
Wesley Deenen

Onderwerp
Particuliere ateliermarkt in Nijmegen

Datum uw brief

Direct telefoonnummer
0625689929

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het aanbod van de particuliere ateliermarkt in Nijmegen. In het 'Atelierbeleid Nijmegen 2016-2024' hebben wij beloofd om de particuliere ateliermarkt in kaart te brengen. Naast onze eigen atelierpanden zijn er ook private partijen die ateliers aanbieden. Om te onderzoeken waar dit aanbod uit bestaat hebben wij via een verdiepend onderzoek het particuliere aanbod in kaart gebracht.

Om tot juiste en complete uitspraken over de particuliere ateliermarkt in Nijmegen te komen is er volgens een strikte methodologie gewerkt. Allereerst hebben we de definitie van een atelier bepaald. Er is daarbij vastgesteld op welke gebieden kunst en cultuur tot uiting kunnen komen. We hebben via interviews uitgezocht welke ateliers er allemaal in aanmerking kunnen komen met betrekking tot de particuliere ateliermarkt in Nijmegen. Daarnaast hebben we gesproken met de verschillende eigenaren/atelierhuurders van deze ateliers. Op deze manier is er een verdiepingsslag gemaakt en hebben we een indicatie van de kosten per m² per jaar. Op basis van ons onderzoek hebben wij een overzicht samengesteld van de verschillende ateliers, de grootte, het aantal en de kosten per m² per jaar.

Het is van belang om aan te geven dat er in dit onderzoek alleen de grote atelierpanden in kaart zijn gebracht en dat het geen volledig overzicht is van het particulier aanbod van ateliers in Nijmegen. Er zijn namelijk enkele ateliers die niet op de markt voor verhuur komen en alleen bedoeld zijn voor eigen gebruik. Wij hebben hier geen invloed op en achten onderzoek naar deze ateliers daarom niet noodzakelijk.

In Nijmegen kennen we enkele locaties die in het bezit zijn van particulieren. Het gaat om

- De Zeepfabriek
- Krayenhoff Kazerne
- Oude kantoor Talis
- De Splendorfabriek
- De Paraplufabrieken
- Hermon
- Vrouwe Udasingel (woningen)

Vervolgvel

1

In dit onderzoek is de gebruikersoppervlakte van de betreffende locaties gehanteerd. Daarnaast is het opvallend dat de Splendorfabriek een sterke mix is van creatieve industrie en bedrijvigheid. De functies lopen uiteen van kunst, ontwerp en fotografie tot aan meubelmakers, advocaten- en managementbureaus. Dit geldt overigens ook voor de Zeepfabriek (in mindere mate).

Het particulier aanbod is zeer groot en fluctueert sterk. Bovendien is dit aanbod zeer divers in omvang en prijs. De omvang van het aanbod in particuliere ateliers loopt uiteen van 5 tot 30 ateliers per locatie, terwijl de kosten per m² per jaar uiteenlopen van €40 (laag segment) tot €128 (hoog segment).

Tot slot nemen we de conclusies van dit onderzoek mee richting de uitvoering van het atelierbeleid om te kijken welke rol dit speelt in de doorstroming. Wij komen hier in het najaar van 2016 bij u op terug.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

Aantal Bijlagen: Onderzoek naar de particuliere ateliermarkt in Nijmegen

Particuliere ateliermarkt

Onderzoek naar het aanbod van de particuliere
ateliermarkt in Nijmegen



Inhoud

1. Aan- en inleiding	- 2 -
2. Onderzoeksdoel- en vragen	- 2 -
3. Onderzoeksmethode	- 3 -
3.1 Onderzoeksdesign	- 3 -
3.2 Operationalisering & verantwoording	- 3 -
3.2.1 Definitie atelier	- 4 -
3.2.2 Gemeentelijk versus particulier aanbod	- 5 -
3.2.3 Vloeroppervlakte	- 5 -
4. Het particulier aanbod	- 6 -
4.1 De Zeepfabriek / Graafsedwardsstraat 14	- 7 -
4.2 Krayenhoff Kazerne / Molenveldlaan 114	- 7 -
4.3 Voormalig hoofdkantoor van woningbouwcorporatie Talis / Wezenlaan 71	- 7 -
4.4 Splendorfabriek / Sint Annastraat 198	- 8 -
4.5 Spade-ateliers / Spadestraat 4	- 8 -
4.6 De Paraplufabrieken / Van Oldenbarneveltstraat 63-A	- 8 -
4.7 Hermon / Pijkestraat 27	- 9 -
4.8 Vrouwe Udasingel	- 9 -
5. Conclusie	- 9 -

1. Aan- en inleiding

Voorheen was er geen duidelijk kader omtrent het atelierbeleid. Er lag namelijk alleen een kwantitatieve uitspraak uit 2008, wat bestond uit de realisatie van 125 ateliers. Naast kwantitatieve sturing willen wij, als gemeente Nijmegen, nu ook kwalitatief gaan sturen op de beschikbaarheid van toewijzing van ateliers. Het grootste knelpunt op dit moment is de minimale doorstroom bij de permanente ateliers. Het komt als het ware neer op: eenmaal huurder, altijd huurder. Hierdoor zijn er onvoldoende kansen voor een startende kunstenaar. Met name omdat er vanuit de kunst- en cultuurvisie duidelijk aan is gegeven dat er beter gefaciliteerd gaat worden voor de kunstenaar, moet het atelierbeleid de doorstroom bij ateliers bevorderen¹. Het college van B&W heeft opdracht gegeven om inzicht te vergaren in de 'markt' van ateliers in de stad.

In dit onderzoek gaat het nadrukkelijk om het in kaart brengen van het aanbod van particuliere atelierruimten in de stad Nijmegen. Marktprijzen van de verhuur van ateliers in de stad liggen namelijk veelal hoger. Daarom faciliteren wij als gemeente Nijmegen de 'onderkant' van de markt door middel van het gemeentelijk aanbod van ateliers in de stad. Dit betekent dat het gemeentelijk aanbod reeds bekend is.

2. Onderzoeksdoel- en vragen

Het onderzoek moet inzicht geven in de particuliere ateliermarkt van Nijmegen. Daarnaast kan dit onderzoek ondersteuning bieden bij de onderbouwing van keuzes die door de gemeente Nijmegen in de toekomst gemaakt worden. Dit document heeft zodoende een ondersteunende functie. Op basis van de inzichten die tijdens het onderzoek naar voren komen wordt de particuliere ateliermarkt in kaart gebracht. De centrale vraag van dit onderzoek is: *hoe ziet het huidig aanbod van de particuliere ateliermarkt van Nijmegen eruit?* Om de centrale vraag van dit onderzoek te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is er in de literatuur bekend over de definitie van een atelier?
2. Welke onderzoeksmethodiek is het meest geschikt om tot een compleet overzicht van de particuliere ateliermarkt van Nijmegen te komen?
3. Wat is het huidig aanbod van particuliere ateliers in gemeente Nijmegen?

¹ Gemeente Nijmegen (2012). *Werken in ketens*. Kunst- en cultuurvisie 2012-2016. Nijmegen: Gemeente Nijmegen

3. Onderzoeksmethode

Om tot juiste en complete uitspraken over de particuliere ateliermarkt in Nijmegen te komen is de methodologie van het onderzoek van groot belang. Binnen dit hoofdstuk wordt daarom de methodologie van het onderzoek uiteen gezet en verantwoord. Er wordt ingegaan op de onderbouwing van gemaakte keuzes. Dit geeft een duidelijk overzicht van de stappen die tijdens het onderzoek zijn doorlopen.

3.1 Onderzoeksdesign

Na het formuleren van het onderzoeksdoel is het verzamelen van kennis gestart met het uitvoeren van deskresearch. De eerste stap bestond uit het vaststellen van een definitie van een atelier. Omdat het atelierbeleid onderdeel is van het kunst en cultuurbeleid, wordt bepaalt op welke gebieden kunst tot uiting kan komen. Op die manier is de definitie van een atelier in kaart gebracht en bruikbaar gemaakt voor het onderzoek.

Op basis van interviews met SLAK en kunstenaars, de interne database van gemeente Nijmegen, het internet en het Kadaster is er uitgezocht welke ateliers er allemaal in aanmerking komen met betrekking tot de particuliere ateliermarkt. Het Kadaster registreert vastgoed- en geografische informatie. Deze wettelijke taak zorgt voor rechtszekerheid en zorgt ervoor dat het voor iedereen duidelijk is wie welke rechten heeft². Met behulp van de Bag Viewer van het Kadaster is op een adequate manier de Landelijke Voorziening Basisregistraties Adressen en Gebouwen (LV BAG) opgehaald. Tot slot is er gesproken met SLAK en de eigenaren/atelierhuurders van ateliers om een verdiepingsslag te maken om de kosten per m² per jaar op te halen.

3.2 Operationalisering & verantwoording

In deze paragraaf worden de belangrijkste begrippen en keuzes ten behoeve van het onderzoek geoperationaliseerd en verantwoord. Het gaat hierbij om de definitie van een 'atelier'. Vervolgens wordt er aandacht besteed aan het onderscheid tussen het gemeentelijk en particulier aanbod van ateliers. Tot slot wordt er ingezoomd op het begrip 'vloeroppervlakte'.

² Kadaster (2016). *Over het kadaster*. Opgevraagd op 13 april 2016 afkomstig van <https://www.kadaster.nl/web/Over-het-Kadaster-1.htm>

3.2.1 Definitie atelier

Voor dit onderzoek is er door middel van het hanteren van een definitie gekozen voor een afbakening. Dit is noodzakelijk bij de selectie van ateliers. Een atelier is een begrip dat hedendaags vaak wordt gebruikt. Om die reden is het dan ook een vereiste om hier een afbakening in te bewerkstelligen. De definitie van een atelier is tweeledig tot stand gekomen. Enerzijds met behulp van deskresearch en anderzijds op basis van gesprekken met betrokkenen, waaronder de wethouder Cultuur. Binnen dit onderzoek wordt de volgende definitie van een atelier gehanteerd³:

‘Een werkruimte die door een professionele kunstenaar wordt gebruikt om in te werken’

Een atelier kenmerkt zich als een werkplaats voor een professionele kunstenaar. Kunst is een subjectief begrip en dit maakt het operationaliseren van het begrip ‘professionele kunstenaar’ erg lastig. Een andere optie is het in kaart brengen van de disciplines waarin kunst tot uiting kan komen. Kunst is namelijk een uitingsvorm van cultuur en omvat alle uitingen op het gebied van⁴:

- *Podiumkunsten (muziek, theater, dans)*
- *Musea*
- *Beeldende kunst*
- *Film*
- *Audiovisuele media*
- *Architectuur*
- *Literatuur*
- *Cultureel erfgoed (musea, monumenten, archeologische vondsten, archieven)*
- *Amateurkunst*
- *Kunst- en cultuureducatie*

De eisen van een kunstenaar voor een atelier zijn sterk afhankelijk van de persoonlijkheid van een kunstenaar. Daarnaast is het van belang in welke discipline de betreffende kunstenaar actief is. Een beeldende kunstenaar vraagt namelijk om een andere atelierruimte dan een kunstenaar die actief is op gebied van fotografie. Kortom, het type kunstenaar (discipline) is van invloed op de voorkeur voor een bepaald type atelier.

³ Ensie (2016). *Atelier*. Wat is de definitie en betekenis. Opgevraagd op 13 april 2016 afkomstig van <https://www.ensie.nl/redactie-ensie/atelier>

⁴ Bussemaker, J. (2015). *Ruimte voor cultuur*. Uitgangspunten cultuurbeleid 2017-2020. Den Haag

3.2.2 Gemeentelijk versus particulier aanbod

Vervolgens is er, zoals eerder aangegeven, een selectie gemaakt ten aanzien van het aanbod van de ateliermarkt. Na het in kaart brengen van de verschillende ateliers, is er een duidelijk onderscheid gemaakt in gemeentelijk en particulier aanbod. De huidige atelierpanden (gemeentelijk aanbod) zijn onderdeel van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente en deze worden momenteel verhuurd aan stichting SLAK. Deze stichting verzorgt het beheer van de panden, waarbij de gemeente enkel de 'verhuurder' is en geen directe relatie heeft met de kunstenaars. SLAK sluit een huurcontract of een bruikleenovereenkomst met de kunstenaars. SLAK zorgt ook voor het onderhoud en daarnaast selecteren zij op basis van de door ons gestelde criteria wie in aanmerking komt voor een atelier⁵. Daarnaast regelt SLAK voor een drietal panden van particulieren de bemiddeling. Wij, als gemeente Nijmegen, subsidiëren SLAK hiervoor en daarom beschouwen wij deze drie panden als onderdeel van het atelierbeleid.

Naast het gemeentelijk aanbod van ateliers wordt er ook door anderen in de stad ateliers aangeboden. Deze particuliere aanbieders variëren echter in locatie, staat van onderhoud, aantal bruikbare m² etc. en hanteren in veel gevallen marktconforme prijzen. Om een juiste selectie van andere atelieraanbieders te kunnen maken is er geen onderscheid gemaakt tussen commerciële en particuliere atelieraanbieders. Deze keus is enerzijds gebaseerd op het feit dat een duidelijk onderscheid hierin lastig is te maken, omdat het begrippen zijn die vaak door elkaar worden gebruikt. Anderzijds bestaat de doelstelling van dit onderzoek uit het in kaart brengen van welke ateliers er in Nijmegen door anderen worden aangeboden. Duidelijk is dat er in ieder geval een gemeentelijk aanbod en een particulier aanbod is. Binnen dit particulier aanbod is een deel commercieel en dit zijn allemaal andere aanbieders dan de gemeente Nijmegen.

3.2.3 Vloeroppervlakte

Een onderdeel van dit onderzoek is het in kaart brengen van het aantal m² per locatie per atelier. Vloeroppervlakte kan worden uitgedrukt in verschillende onafhankelijke bepalingen. Het kan hierbij gaan om de gebruikersoppervlakte (GO), bruto vloeroppervlakte (BVO), netto vloeroppervlakte (NVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO).

De relatie tussen de gebruikersoppervlakte en verschillende vloeroppervlakten van niet-woningen (bv. ateliers) is niet eenduidig en daarnaast sterk afhankelijk van het bouwtype en bouwvorm. Dit wil zeggen dat het vrijwel onmogelijk is om hier een algemene omrekenfactor voor te

⁵ SLAK (2016). *Stichting Atelierbeheer SLAK*. Opgevraagd op 14 april 2016 afkomstig van <http://www.slak.nl/>

Om consistent te handelen is er continu gebruik gemaakt van de gebruikersoppervlakte. Deze informatie is, zoals eerder aangegeven, verkregen via het Kadaster. Het gebruikersoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op de doelstellingen en het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. Van de gebruikersoppervlakte wordt een aantal ruimten en voorzieningen uitgezonderd, waarvan bij voorbaat vaststaat dat ze met betrekking tot de bestemming en inrichting ongeschikt zijn als verblijfsruimte voor personen. Bij de gebruikersoppervlakte van een ruimte gaat het om de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte omhullen. Bij de bepaling van de gebruikersoppervlakte wordt het volgende niet meegerekend⁶:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5, en een dragende (binnen)wand.

4. Het particulier aanbod

In deze paragraaf wordt er een overzicht van het particulier aanbod van ateliers in Nijmegen weergegeven. Daarbij worden de verschillende aanbieders van de particuliere ateliermarkt nader toegelicht. Er wordt onder andere in gegaan op relevante achtergrondinformatie, het aanbod, het aantal m² in vloeroppervlakte en de prijs per m² per jaar per atelier. De kosten per m² per jaar zijn gebaseerd op verschillende segmenten. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie prijssegmenten. Het gaat hierbij om het segment laag, midden en hoog. Er wordt met deze indeling aangesloten op het onderscheid dat wordt gehanteerd door gemeente Arnhem⁷.

- €25 - €55 (laag segment)
- €56 - €85 (midden segment)
- Vanaf €86 of hoger (hoger segment)

⁶ VROM Advies- en Expertdienst (2007). *Oppervlakte Verdiepingsdocument voor gemeenten*. Mogelijkheden om in de implementatiefase BAG de oppervlakte van verblijfsobjecten te bepalen. Den Haag

⁷ Gemeente Arnhem (2013). *Creatieve werkruimten: aanbod & afname*. Onderzoek naar markt, gemeentelijke inzet en opties voor bezuinigingen

4.1 De Zeepfabriek / Graafsedwardsstraat 14

De Zeepfabriek is gebouwd in het jaar 2008. Het pand is gelegen aan de Graafsedwardsstraat 14 en is momenteel in gebruik. Het gebouw is onderdeel van het Dobbelmancomplex en was in het jaar 2010 nog de winnaar van de Gouden Piramide voor gebiedsontwikkeling. In dit nieuwbouwcomplex zijn in totaliteit tien ateliers gerealiseerd en is gevuld met een inspirerende mix van creatieve ontwerpers en kunstenaars. Met betrekking tot de totale gebruikersoppervlakte van de Zeepfabriek gaat het hierbij om 1290 m². Deze 1290 m² is gebaseerd op de Graafsedwardsstraat 14, 14 A t/m 14 J, met uitzondering van 14 I (geen atelier)⁸. Dit komt neer op een totaal van 10 ateliers met ieder een gebruikersoppervlakte van 129 m². Enkele van deze ateliers zijn weer onderverdeeld in verschillende werkplekken welke vervolgens zijn onderverhuurd (max. 3-5 personen). De Zeepfabriek hanteert een bandbreedte van tarieven tussen de €85 en €95 per vierkante meter per jaar. Daarmee vallen deze ateliers binnen het hogere segment.

4.2 Krayenhoff Kazerne / Molenveldlaan 114

De Krayenhoffkazerne is begin vorige eeuw in neorenaissancestijl gebouwd en ligt op het Limosterrein. Dit pand is gelegen in Nijmegen Oost, op de kruising van de Gelderse Laan en de Groesbeekseweg. Het pand kent een rijke militaire geschiedenis, wat overigens in de uitstraling van het gebouw en het omliggend perceel terug is te zien. Inmiddels is het gebouw gerestaureerd en herontwikkeld⁹. Momenteel heerst er een sfeer van diversiteit en creativiteit en heeft het gebouw als doel een bijeenkomstfunctie. De Krayenhoffkazerne heeft een aanbod van 30 ateliers aan verschillende beeldend kunstenaars en er zijn in totaliteit 38 professionele kunstenaars gevestigd die vanuit verschillende disciplines werken. Hierbij kan worden gedacht aan autonome kunst, werk in opdracht, cursussen en workshops. Het gebruikersoppervlakte van de Krayenhoff Kazerne is in totaal 7012 m². De Krayenhoff Kazerne hanteert een bandbreedte van tarieven tussen de €40 en €50 per vierkante meter per jaar. Dit betekent dat deze tarieven binnen het lagere segment vallen.

4.3 Voormalig hoofdkantoor van woningbouwcorporatie Talis / Wezenlaan 71

Het voormalig hoofdkantoor van woningbouwcorporatie Talis is gebouwd in 1933 en is sinds begin januari 2015 in beheer van SLAK. Het gebouw biedt onder andere onderdak aan kunstenaars uit de voormalige Kristalisschool in Meijhorst en de voormalige SSN drukkerij in Nijmegen Oost. Vanaf februari 2015 is het pand verder opgevuld met 25 ateliers. Daarnaast zal er ook een galerie of projectruimte worden geopend, waardoor het niet alleen een prachtig ateliergebouw is voor

⁸ Kadaster (2015). *Bag Viewer*. Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

⁹ Kunst in de Kazerne (2016). *Home*. Opgevraagd op 27 april 2016 afkomstig van <http://www.kunstindekazerne.nl/>

kunstenaars, maar waardoor het ook een nieuwe culturele ontmoetingsplaats in Nijmegen wordt. Tot slot heeft de Wezenlaan 71 een totale gebruikersoppervlakte van 2614 m² en hanteren zij een bandbreedte van tarieven van tussen de €40 en €50 per vierkante meter per jaar. Dit betekent dat deze tarieven tevens binnen het lagere segment vallen.

4.4 Splendorfabriek / Sint Annastraat 198

Het pand ligt in het hart van Nijmegen en is in 1928 gebouwd. Het pand is in 2012 volledig gerenoveerd en er zijn destijds ook meerdere werkruimtes gecreëerd¹⁰. Deze werkruimtes worden onder andere gehuurd door meubelmakers, advocaten, reclame en managementbureaus. Enkele van deze werkruimtes zijn ook atelier. Op basis van de definitie van een atelier (zie paragraaf 3.2.1) valt te concluderen dat het hier gaat om 17 verschillende ateliers die door kunstenaars gehuurd kunnen worden. Dit zijn deelateliers waar creatieve ondernemers uit verschillende disciplines op het gebied van kunst en cultuur kunnen werken. Dit betekent dat de oude fabriek momenteel een werkplek is voor allerlei ondernemers, zowel binnen als buiten de kunst en cultuursector. De Splendorfabriek heeft een totale gebruikersoppervlakte van 3533 m². De Splendorfabriek hanteert een bandbreedte van tarieven tussen de €60 en €70 per vierkante meter per jaar. Dit betekent dat zij tot het middensegment behoren.

4.5 Spade-ateliers / Spadestraat 4

Kunstbedrijf-verzamelgebouw Spade-ateliers is in 2004 gebouwd en het pand ligt aan de Spadestraat. Het pand bestaat uit 14 ateliers en is momenteel eigendom van de Werkvereniging Spade-ateliers. De leden van de vereniging zijn tevens gebruikers van de ateliers. Er werken verschillende kunstenaars en vormgevers van verschillende disciplines. Het gaat hierbij onder andere om schilders en beeldhouwers. Ook vind je er textiel- en glaskunst, vormgevers van museale tentoonstellingen en een restaurator van beeldhouwwerk. Tot slot heeft het pand een totale gebruikersoppervlakte van 847 m². Met betrekking tot de tarieven per vierkante meter per jaar zijn momenteel geen gegevens bekend.

4.6 De Paraplufabrieken / Van Oldenbarneveltstraat 63-A

De Paraplufabriek is een voormalig fabriekscomplex gelegen in de woonwijk Bottendaal in Nijmegen en is gebouwd in 1896. Momenteel wordt het pand beheerd door de gelijknamige vereniging van bewoners en gebruikers. De Vereniging de Paraplufabriek stelt zich het bieden van betaalbare

¹⁰ Splendorfabriek (2016). *De historie van Splendor*. Opgevraagd op 28 april 2016 afkomstig van <http://splendorfabriek.nl/historie.html>

woonruimten aan jongeren en daarnaast het onderbrengen van sociaal-culturele activiteiten ten doel. Op die manier probeert de Paraplufabriek op een democratische manier zowel een plezierige als een creatieve woon-werksituatie te realiseren¹¹. Momenteel biedt de Paraplufabriek (15 ateliers) onderdak aan zeven kunstenaars en ongeveer 18 activiteiten. In totaliteit bestaat de vereniging uit 50 leden. Tot slot is de totale gebruikersoppervlakte van de Paraplufabriek 994 m² en met betrekking tot de tarieven is er geen informatie bekend.

4.7 Hermon / Pijkestraat 27

In de voormalige Stadsdrukkerij te Nijmegen, gebouwd in 1911, worden in totaal vijf ateliers gerealiseerd. De aanbieder van deze ateliers is Hermon Erfgoed B.V. en de totale gebruikersoppervlakte is 712 m². Alle ateliers vallen binnen de definitie van kunst en cultuur. De vijf ateliers hebben ieder een ander tarief per vierkante meter per jaar. Atelier 1 heeft een tarief van €124 per vierkante meter per jaar. Bij atelier 2 gaat het om een bedrag van €120, terwijl het bij atelier 3 om €128 per vierkante meter per jaar gaat. Atelier 4 en 5 hanteren een lager bedrag. Het gaat hier respectievelijk om €85 en €55 per vierkante meter per jaar.

4.8 Vrouwe Udasingel

De Vrouwe Udasingel is een straatgalerie waarbij opvallend grote ramen van de woon-/werkpanden als etalages voor kunst en andere bezienswaardigheden fungeren. Momenteel zijn er een twintigtal etalages gerealiseerd. Jaarlijks vindt er drie maal een expositie plaats voor de duur van twee maanden. De etalages worden dan voor een groot deel ingevuld door een kunstenaar uit de Udasingel. De overige etalages worden ingevuld door een gastexposant. In de overige zes maanden van het jaar kan de etalage door de bewoner naar eigen inzicht worden ingericht¹².

5. Conclusie

In dit hoofdstuk komt de conclusie van het onderzoek aan bod en wordt er een overzicht van het aanbod van particuliere atelieraanbieders in Nijmegen gegeven. Allereerst is het van belang om te vermelden dat er hier geen sprake is van een volledig overzicht van het particuliere aanbod van ateliers in Nijmegen. Er zijn namelijk enkele ateliers die door anderen dan de gemeente Nijmegen worden aangeboden, maar deze ateliers komen niet op de markt voor verhuur en zijn zodoende alleen bedoeld voor eigen gebruik.

¹¹ Paraplufabrieken (2016). *Wat is de plu?* Opgevraagd op 2 mei 2016 afkomstig van <http://www.plu.nl/>

¹² Vrouwe Udasingel (2016). *De stichting*. Opgevraagd op 14 mei 2016 afkomstig van <http://www.vrouweudasingel.nl/content/de-stichting>

Daarnaast kan er worden geconcludeerd dat het particuliere aanbod continu verandert en zeer divers is in omvang en prijs. De omvang van het aanbod in ateliers loopt uiteen van 5 tot 30 ateliers per locatie, terwijl de kosten per m² per jaar uiteenlopen van €40 (laag segment) tot €128 (hoog segment).

Eerder in het onderzoek is al aangegeven dat de marktprijzen van de verhuur van ateliers in de stad veelal hoger liggen. Dit onderzoek naar de particuliere ateliermarkt van gemeente Nijmegen bevestigt dit gegeven. Het particulier aanbod van gemeente Nijmegen valt met uitzondering van de Krayenhoff Kazerne, Oude kantoor Talis en één atelier van Hermon aan de Pijkestraat, zoals in het schema hieronder aangegeven, niet tot nauwelijks binnen het lagere segment. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat deze locaties worden bemiddeld door SLAK en zich meer aan de 'bovenkant' van het lagere segment bevinden.

Er bestaan daarnaast nog enkele opvallende conclusies naar aanleiding van dit onderzoek naar de particuliere ateliermarkt van Nijmegen. Zo is het opvallend te noemen dat de Splendorfabriek een mix is van meerdere functies dan alleen ateliers. Het loopt uiteen van kunst, ontwerp en fotografie tot aan meubelmakers, advocaten en managementbureaus. Dit geldt overigens ook voor de Zeepfabriek, maar in mindere mate.

Ook is het lastig om de grootte van de verschillende ateliers in kaart te brengen. Dit komt onder andere door het feit dat enkele locaties niet enkel en alleen bestaan uit ateliers. De Splendorfabriek is een voorbeeld van een locatie waar ook bedrijven zijn gevestigd. Via de BAG Viewer zijn er wel gegevens (gebruikersoppervlakte) opgehaald, maar de daadwerkelijke vierkante meters per atelier zijn tot op heden onbekend. Tot slot is het lastig om inzicht te krijgen in de kosten per vierkante meter per atelier per jaar. De kosten zijn sterk afhankelijk van vraag en aanbod en kunnen hierdoor enorm fluctueren.

Op basis dit onderzoek is er getracht een duidelijk overzicht van de particuliere ateliermarkt van Nijmegen te geven. Dit overzicht wordt in het vervolg weergegeven.

	Locatie	Permanent / tijdelijk	Soort aanbod	Omvang aanbod	Aantal bruikbare m ² (van het gebouw)	Kosten per m ² per jaar	Segment
De Zeepfabriek	Graafsedwars- straat 14, 14A t/m 14J m.u.v. 14 I	Permanent	Inspirerende mix van creatieve ontwerpers en kunstenaars	10 ateliers	1290 m ²	€85 - €95 per m ² per jaar	Hoog
Krayenhoff Kazerne	Molenveldlaan 114	Permanent	Verschillende beeldende kunstenaars	30 ateliers	7012 m ²	€40 - €50 per m ² per jaar	Laag
Oude kantoor Talis	Wezenlaan 72	Tijdelijk	Kunstenaars en culturele organisaties	25 ateliers	2614 m ²	€40 - €50 per m ² per jaar	Laag
Splendorfabriek	Sint Annastraat 198	Permanent	Kunst en ontwerp, fotografie, video en grafisch design	17 ateliers	3533 m ²	€60 - €70 per m ² per jaar	Midden
Spade-ateliers	Spadestraat 4	Permanent	Schilders, beeldhouwers, textiel- en glaskunst, vormgevers van museale tentoonstellingen en een restaurator van beeldhouwwerk	14 ateliers	847 m ²	Geen informatie	Geen informatie
Paraplufabrieken	Van Oldenbarnevelt - straat 63A	Permanent	Kunst en cultuur, grafische vormgeving, animatie studio, video editing, graphic design, kunst en muziek en fotografie	15 ateliers	994 m ²	Geen informatie	Geen informatie
Hermon	Pijkestraat 27	Permanent	Kunstenaars	5 ateliers	712 m ²	Atelier 1: €124 Atelier 2: €120 Atelier 3: €128 Atelier 4: €85 Atelier 5: €55 Per vierkante meter per jaar	Laag, midden en hoog segment
Vrouwe Udasingel	Vrouwe Udasingel	Permanent	Beeldend kunstenaars, grafische ontwerpers, fotografen, webdesigners en dichters	20 ateliers	Geen informatie	Geen informatie	Geen informatie