



oktober | 2020

KLAVERS JANSEN

*Een industriële ontmoetingsplek
voor makers en publiek*

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Strategie en beleid	4
Missie	4
3. Het complex	5
Indeling en functies	5
Ruimtelijke eisen	5
Duurzaamheid	5
Welke (publieke) functies zijn er nodig:	5
Voorwaarden voor de ruimtes	6
Uitwerking	6
4. Programma	8
Programmaclusters	9
☐ Urban art	9
☐ Community art	9
☐ Hedendaagse muziek	9
Talentontwikkeling	9
Publiek	10
5. De gebruikers	10
6. Beheer en exploitatie	12
De beheerorganisatie	13
Begrotingsresultaat vastgoed exploitatie	16
7. Conclusies	16

1. Inleiding

De afgelopen jaren is er al veel geschetst en gerekend aan het idee om het Klavers Jansenterrein in Breda te ontwikkelen tot culturele pleisterplek en knooppunt van vernieuwing binnen het Bredase culturele leven. De ambitie is om op deze locatie, onder het overkoepelende begrip Live Art, ruim baan te bieden aan kunstmakers en initiatieven en mogelijkheden te creëren voor hun (eerste) confrontaties met het publiek.

De bedoeling is om tot een concentratie van gebruikers en instellingen op het vlak van Live Art te komen die Klavers Jansen tot place-to-be maakt voor de bewoners van Breda en wijde omgeving. De plannen met het Klavers Jansen terrein passen binnen de bredere gebiedsontwikkeling genaamd CrossMark, de industriële zone ten noorden van het spoor. Hier wordt een nieuwe grootstedelijke woon- en werkwijk gerealiseerd, waar cultuur en creativiteit een belangrijke rol spelen. De omvorming van het Klavers Jansenterrein is het eerste project binnen deze ontwikkeling, en functioneert daarmee als een vliegwiel voor de gewenste ontwikkeling van het CrossMark.

De onderstaande uitwerking is gebaseerd op onderzoek naar en gesprekken met een groot aantal (mogelijk) betrokken kunstenaars, producenten en instellingen. Deze mogelijke uitwerking is geïnitieerd door Podium Bloos, Nieuwe Veste en Chassé Cinema. Zij zijn ervan overtuigd dat de beoogde ontwikkeling van het terrein een wezenlijke en duurzame bijdrage levert aan het culturele leven in de stad en tot in de verre toekomst van betekenis blijft, lokaal, regionaal en landelijk. De initiatiefnemers concluderen dat het complex van gebouwen de mogelijkheid heeft om het gewenste culturele profiel te huisvesten. Maar dat er nog wel een aanzienlijke inspanning geleverd moet worden om de geluidsdruk die nu eenmaal hoort bij een gebouwencomplex als dit, zodanig te reguleren dat buurtbewoners, bezoekers en gebruikers met gelijk plezier het terrein omarmen. Ook de hedendaagse duurzaamheidseisen vereisen nog een aanzienlijke inspanning om de gebouwen de komende 20 jaar te laten voldoen aan de nieuwste eisen en inzichten.

De initiatiefnemers concluderen ook dat er spanning staat op de vastgoedexploitatie. We lichten toe dat de beoogde gebruikers in feitelijk economische zin niet de meest draagkrachtige ondernemers zijn, maar in betekenis voor de ontwikkeling van de wijk en het sociaal culturele leven, van grote waarde zijn.

De rapportage is een tussenrapportage, de eerste fase. Dit stuk geeft niet alle antwoorden, maar er ligt nu wel een richtinggevend fundament, ondersteund door toekomstige en huidige gebruikers. We vragen nu aan de politiek om de ingeslagen weg te ondersteunen en ons de mogelijkheid te geven om vervolgstappen te zetten. In het komend half jaar willen we een definitief ontwerp laten maken, de beheersstructuur en begroting verder uitwerken en de programma ideeën concretiseren.

2. Strategie en beleid

Missie

Klavers Jansen is een levendige, intieme, bruisende enclave waar je naar toe gaat vanwege de sfeer, de activiteiten en de mensen die je er kan tegenkomen. De kern van het werk dat gemaakt en getoond wordt is “podiumkunsten”. Breed gedefinieerd met theater, dans, film, urban, spoken word, concerten, gaming, circus, performance en crossovers tussen dit alles, onder de koepel Live Art. Het terrein en de gebouwen faciliteren het maakproces van vaak niet gearriveerde jonge kunstenaars, vernieuwers en voorlopers, met repetitieruimtes, studio’s en werkplaatsen. De kunstenaars, makers en instellingen presenteren hier hun werk, ontmoeten hun publiek en zorgen dat het terrein meer is dan de som der delen. Alle betrokkenen bij het Klavers Jansen terrein beseffen dat ze onderdeel zijn van een belangrijke stedelijke ontwikkeling en handelen daarnaar als goede inwoner en buur.

Visie

In deze tijd hebben kunst en cultuur een belangrijke waarde. Niet alleen intrinsiek (getroost worden of verblijd) maar ook als verbindende factor tussen mensen. In een tijd waar fysieke en daarmee sociale distantie noodzakelijk is, blijkt wederom dat kunstenaars in staat zijn om die verbinding toch te leggen. In dat licht gezien is het verheugend om te constateren dat de gemeente Breda op het Klavers Jansen terrein een makersklimaat wil faciliteren. Deze cultuurpolitieke visie¹ is vertaald naar een fysiek gebouw en programmatische invulling van de gebouwen. Maar we stellen wel vast dat de voorlopers in de kunst en cultuur, de pioniers, de ongeorganiseerden in de eerste fase van hun carrière economisch een zwakke beroepsgroep zijn. Want een markt voor hun werk is er niet vanzelf, die moet gestimuleerd en gecreëerd worden. De kansen die ze krijgen op het Klaver Jansenterrein om te creëren, te presenteren en hun publiek te ontmoeten, dragen bij aan de ontwikkeling van hun (economische) mogelijkheden. Waarbij niet mag worden verondersteld dat de beroepsgroep in stedelijk economische zin onbelangrijk is. Hun bijdrage aan het leefklimaat, aan de levendigheid van de wijk, hun mogelijkheden om bij te dragen aan een gezond sociaal klimaat zijn groot. De aanwezigheid van actieve kunstenaars en kunstinstellingen vertaalt zich vrijwel direct naar de waarde van de gebouwde omgeving (WOZ-waarde). Die kracht en waarde moet meegenomen worden in de afwegingen wat een reële investering is. Ook voor de amateurkunstensector geldt dat dat een weinig draagkrachtige groep is, terwijl die sector ook aanzienlijk bijdraagt aan een levendig stedelijk cultureel klimaat. Klavers Jansen wil in de volle breedte mogelijkheden bieden aan genoemde kunstenaars, amateurs en urban art (breakdance, spoken word, hiphop en street-art). Iedereen die wil werken, huren, aanbieden op het Klavers Jansenterrein is ervan doordrongen dat de sfeer, de werking van het terrein alleen duurzaam is, als er een geven en nemen is tussen de kunstenaars en publiek, tussen bewoners en kunstenaars, tussen de kunstenaars onderling. De wijze waarop we het terrein gaan beheren zal deze mind-set ondersteunen.

1. Zie nota gemeente Breda *In verband met cultuur (2019)*

3. Het complex

Indeling en functies

Begin 2020 hebben we op basis van in de markt gewenste studio's, presentatieruimtes, horecafaciliteiten, opslag, werkplaatsen², een ruimtelijk PVE ontwikkeld.

Ruimtelijke eisen

Het terrein en de gebouwen moeten leesbaar zijn, transparant, toegankelijk en veilig voor bezoekers (jong en oud) zijn

- er zijn activiteiten en presentaties binnen, maar ook buiten in de openbare ruimte
- heldere ingangen, geen (figuurlijke) drempels voor de presentatieruimtes
- de repetitieruimtes en de studio's zijn goed zichtbaar; bezoekers moeten ervaren dat er gewerkt wordt aan van alles en nog wat
- de kunstenaars moeten elkaar ook makkelijk tegenkomen
- er is overal voldoende daglicht
- als bezoeker heb je overzicht waar je naar toe kunt
- je hebt makkelijk contact met medebezoekers
- je kunt je fiets makkelijk kwijt
- de horeca is divers en zonder drempels
- het terrein en de gebouwen zijn rolstoelvriendelijk
- het terrein en de gebouwen behouden hun rafelige uitstraling, er is voortdurend beweging...

Je gaat naar Klavers Jansen omdat je iets wilt beleven en mensen wilt ontmoeten, omdat de urban sfeer omgezet is in creativiteit.

Duurzaamheid

Het terrein is duurzaam met zonnepanelen, grijs water, WKO-installaties, rookvrij, zoveel mogelijk hergebruik, zo groen mogelijk.

Welke (publieke) functies zijn er nodig:

- multifunctionele presentatieruimte voor culturele en zakelijke bijeenkomsten
- twee kleinere multifunctionele presentatieruimte voor film debat en theater
- horeca; pop-up horeca, horeca rond presentaties, café, foodhall mogelijkheden
- repetitieruimtes voor dans, theater en muziek
- digitale werkplaatsen, geluidsstudio's
- kantoren
- meet & greet plaatsen
- decorwerkplaats

² In het complex zijn geen opslagfaciliteiten opgenomen

Voorwaarden voor de ruimtes

- ruimtes zijn zoveel als mogelijk beschikbaar voor meerdere initiatieven (time-sharing), dit geldt ook voor de horeca, de filmzalen en de theaterzalen
- ruimtes kunnen ook publiek herbergen (soms met 20 stoelen, soms grootschaliger)
- ruimtes zijn op minimaal noodzakelijk niveau afgewerkt (afhankelijk van het gebruik), het is aan de gebruikers om te verfraaien
- geluidsoverlast tussen ruimtes is goed doordacht en gereguleerd
- logistiek voor materialen (decor, geluid, horeca etc.) is uitgedacht
- kantoren worden zoveel mogelijk gedeeld, met voldoende flexplekken

Uitwerking

Een architect³ heeft dit PVE vertaald in een 3D model met een voorlopige ruimtelijke indeling van het terrein.



Het terrein omvat Podium Bloos, de Stokvishallen, het Stokviskantoor (Speelhuislaan 155), Speelhuislaan 151, de Pettenfabriek (Sheddaken tussen Podium Bloos en 151, dat is Speelhuislaan 153), de Azijnfabriek en de Loads.

In deze visie zijn Podium Bloos, de Stokvishallen en de gebouwen 151-155 fysiek en logistiek met elkaar verbonden tot één gebouw. Dit vereenvoudigt het beheer, versterkt de exploitatie, stuurt de publiekstromen en bovenal zal het publiek door deze ingreep een festivalsfeer ervaren. De horeca is gesitueerd rond het binnenplein tussen de Azijnfabriek en de Stokvishallen.

We hebben vastgesteld dat het gewenste programmaprofiel in dit complex gerealiseerd kan worden.

³ Grosfeld Bekkers van de Velde architecten



Dit ruimtelijk PVE is de basis voor een uitwerking tot een definitief ontwerp. Een aantal vraagstukken zijn nog niet in detail uitgewerkt. Het terrein kent een tweetal “binnenpleinen”. Vanuit het programma hebben we geformuleerd wat de opzet van deze openbare ruimte zou moeten zijn (festivalterrein en groen). Het moet nog wel ontworpen worden en gefinancierd.

Ook is er veel aandacht nodig voor het feit dat dit (festival) terrein ligt in een woongebied. Dat wil zeggen dat de geluidsisolatiënormen van zowel de geprojecteerde woningen als het Klavers Jansen complex nauwkeurig moeten worden afgestemd. In de noodzakelijke omgevingsvergunning voor het hele gebied moet dit worden vastgelegd. Ook moet de bereikbaarheid van het terrein (OV, auto, fiets) en de bijbehorende faciliteiten (nachtbussen, parkeren, fietsenstalling) nog precies worden afgestemd.

4. Programma

Het publiek wil een totaalervaring

Het huidige/ hedendaagse publiek wil niet alleen maar een voorstelling, expositie of concertbezoeken en dan meteen weer vertrekken. De totaalervaring waar zij behoefte aan hebben omvat meer dan het 'bezoek' alleen. Daarom zijn festivals zo populair: ze voorzien in de behoefte om meerdere belevenissen te hebben, keuzes te kunnen maken, en mensen te ontmoeten. Programmatisch gezien is Klavers Jansen een permanent festivalterrein. Je kan er eindeloos gadeslaan, een theatrale installatie binnen wandelen, liggend een filmpje meemaken en ná de voorstelling iets eten.

Noodzaak van nieuwe structuren en samenwerkingsverbanden in het productieklimaat

De behoefte aan samenwerking tussen huizen, makers, kunstenaars en disciplines is groot en de vraag naar flexplekken en delen van repetitieruimtes ontstaat vanuit een artistiek intrinsieke behoefte om samen te werken, elkaar te inspireren en artistieke kwaliteit te kunnen delen. Makers werken steeds meer in wisselende formaties en beginnen steeds vaker te creëren voor andere "podia" dan het klassieke theater. Deze verschuivingen in het culturele landschap hebben te maken met context. Het publiek en de makers vinden elkaar in de zoektocht naar plaatsen waar kunst:

- Onderdeel is van een groter geheel (bijvoorbeeld festivals)
- Buiten de klassieke plekken te zien is (bijvoorbeeld locatietheater of openbare ruimte)
- Ingekaderd is (bv met interviews, workshops en inleidingen)
- Tot stand is gekomen met het publiek (bijvoorbeeld community art projecten)
- Gecreëerd wordt in wisselende samenstelling (van structureel naar projectmatig)

Het programma op Klavers Jansen komt aldus op drieërlei manieren tot stand:

- Gebruikers leveren programma vanuit hun eigen opdracht, waarin het belangrijk is dat voorstellingen, presentaties, evenementen in een jaaragenda terecht komen.
- Daarnaast is er programma vanuit en ten behoeve van het geheel, d.w.z. programma-initiatieven die de cohesie en werking van Live Art ondersteunen. Een voorbeeld voor dit laatste is het Live Art Festival Breda. In dit programma werken de bewoners van het terrein samen, in allerlei samenstellingen.
- En als laatste is er programma dat ontstaat vanuit Klavers Jansen maar elders in de stad, op locatie of openbare ruimte, gerealiseerd wordt. Klavers Jansen is in dat geval de productiemotor voor de stad.

Programmaclusters

Vanuit de makerskant komen drie inhoudelijke live-art clusters naar voren die een eigen dynamiek hebben en gedifferentieerde ruimtelijke wensen vergen.

- **Urban art.**

Klavers Jansen is de plek waar jongeren terecht kunnen om hun urban skills die ze in de wijk hebben opgepikt, verder te ontwikkelen. Het biedt de juiste werkplek, met de juiste faciliteiten, peers en een serieus podium.
Dundas Producties, The Scene of Dance, Corpo Maquina, Nieuwe Veste kunnen hierin een organiserende en stimulerende kracht zijn.
- **Community art.**

Een verzamelterm voor een kunstvorm, waarin participatie van de lokale bevolking en de openbare ruimte een prominente rol speelt. Makers werken en ontmoeten elkaar op Klavers Jansen, organiseren workshops en masterclasses, repeteren er. De presentatie vindt plaats in de openbare ruimte, het plein van Klaverjansen, elders in het Havenkwartier zoals de hal van Backer&Rueb of elders in de stad.
Makers als Schipper&VanGucht, Dansnest, Bureau Pees, Anouk van den Berg, Hanna van Mourik Broekman, the100Hands, Jorg van den Kieboom, Theaterwerkplaats Tiuri etc., zitten ieder op hun eigen manier in dit cluster.
Sommigen van hen werken nadrukkelijk ook met amateurs.
- **Hedendaagse muziek.**

Klavers Jansen kan de grote behoefte aan werk en presentatieruimte invullen. Een plek om in een akoestisch goed geoutilleerde ruimte te kunnen oefenen is essentieel. Een eerste proeve voor publiek kan plaatsvinden. Maar ook een ruimte om opnames te maken. Klavers Jansen wordt de plek waar de scene voor hedendaagse muziek een thuisbasis heeft.
Makers als Rogier Telderman, Dyane Donck en organisaties als Beaux Jazz/Sound of Europe, Dock Zuid, Phoenix realiseren een muziekplatform.

Talentontwikkeling

Dwars door bovenstaande clustering loopt de rode draad van talentontwikkeling, waarbij aparte aandacht komt voor urban culture. De faciliteiten van het Klavers Jansen terrein komen hiervoor beschikbaar. Dat vertaalt zich in lessen en cursussen, zoals The Scene of Dance of Dance en Nieuwe Veste die leveren. Maar ook projecten voor scholen zijn mogelijk. Naast lessen krijgen werkplaatsen een belangrijke educatieve functie. De entourage en sfeer op het terrein zal jonge mensen aanspreken. De jongeren die verder willen, worden opgepikt en krijgen steun en faciliteiten. Podium Bloos speelt hierin een rol, levert scouting en coaching, biedt een podium binnen een festival als 39Graden, en begeleidt de weg naar een eventuele MBO of HBO-opleiding. Maar ook Chassé Cinema als partij binnen Klavers Jansen kan een rol spelen als het gaat om talenten van AKV st Joost te verbinden aan speciale filmprojecten.

Al met al betekent dit goede repetitieruimtes en vakmensen om en nabij de talenten.

Publiek

Wat krijgt het publiek op Klaverjansen? In het profiel is gekozen voor podiumkunsten, in brede zin, waarbij het doel is een stevige publieksstroom op gang te brengen. Of anders uitgedrukt, traffic te bewerkstellingen. Zonder toeschouwer is alle kunst waardeloos en Live Art een loze kreet.

De doelgroep is een avontuurlijk publiek niet alleen of beperkt tot een jong publiek.

De volgende publieksstromen zijn te verwachten:

- Programmering van activiteiten van gebruikers, waarbij bv Chassé Cinema voor een vrij constante publieksstroom kan zorgen.
- Aansluiting op stedelijke initiatieven: bv cultuurnacht, Breda Photo, Graphic Matters
- Makers en personeel zijn elke dag aan het werk
- Deelnemers aan workshops, lessen
- Bezoekers van Klavers Jansen festivals en evenementen
- Bezoekers van zakelijke bijeenkomsten
- Bezoekers die een middagje Klavers Jansen doen i.p.v. naar de stad of het park gaan

5. De gebruikers

In de afgelopen periode hebben we een inventarisatie gedaan bij de huidige gebruikers van het terrein naar hun wensen voor ruimte en presentatiemogelijkheden. Daarnaast is gesproken met potentiële gebruikers, organisaties of makers die een subsidierelatie hebben met de stad, zoals Dock Zuid, LeineRoebana, Hanna van Mourik Broekman, the100hands, etc.

Die inventarisatie is gebruikt voor het ruimtelijk PVE. Ook is in deze inventarisatie meegenomen wat mogelijk nieuwe bewoners/ gebruikers nodig zouden kunnen hebben. En daarnaast hebben we onderzocht welke faciliteiten Urban Culture initiatieven die passen bij het Live Art concept, nodig hebben (vooral workshopruimtes en presentatie mogelijkheden). Op grond van deze inventarisatie hebben we middels workshops vastgesteld dat het zinvol is om de programmatische clustering ook te vertalen naar ruimtelijke clustering (samenwerking/ sharing ruimtes).

We zijn tot een eerste voorlopige opzet gekomen. Deze opzet moet in de volgende fase verder worden uitgewerkt met de potentiële gebruikers. Gebruikers kunnen in meerdere clusters zitten, omdat ze soms taakstellingen hebben op andere gebieden.

Uitgangspunten

Podium Bloos en de Pettenfabriek (Speelhuislaan 153) hebben we ingericht als presentatieruimte, maar ook kunnen de repetitieruimtes en de multi-filmzalen hiervoor gebruikt worden.

In het ontwerp van het complex zijn we uitgegaan van het feit dat geen instelling exclusief een bepaalde werkruimte/ presentatieruimte "bezit", behalve de kantoren die zij huren. Wij zien in multi-gebruik van alle ruimtes veel mogelijkheden en bovendien is het economisch veel verstandiger. Voorbeelden: Muziek kan optreden in de Azijnfabriek, maar maakt ook gebruik van de repetitiemogelijkheden in de Loads, of de Stokvishallen, of geeft een concert in Podium Bloos.

Faciliteiten zitten in de Loads en kunnen bijdragen leveren aan de programma's op het terrein. Urban Culture is een veld dat ontwikkeld moet worden, initiatieven kunnen gebruik maken van een combinatie van oefenruimtes (studio's in Stokvis en Loads) en presentaties in Podium Bloos. Voor theaterinitiatieven zijn de repetitieruimtes en de presentatieruimtes beschikbaar.

Twee belangrijke gebruikers moeten apart worden benoemd.

Podium Bloos is een programma-organisatie. Dat wil zeggen dat deze organisatie zorgt voor een doorgaande programmering, in lijn met hun bestaande meerjaren plannen. Zij ontwikkelen en produceren ook het talentprogramma.

De festivals (waaronder Live-Art Festival) worden in gezamenlijkheid ontwikkeld en geproduceerd.

Chassé Cinema wil met twee zalen, een filmprogramma realiseren, dat past bij de aard van het terrein. Deze zalen zijn zo ingericht dat ze ook gebruikt kunnen worden als repetitiezaal of workshopruimte.

Clusters

Muziekcluster zit voor oefenruimte en kleine presentaties vooral in de Azijnfabriek, voor opnames en specifiek geluidsstudio's in de stokvishallen. Grote presentaties op het plein of in Podium Bloos.

Community art zit voor kantoor/werkruimte vooral in de Loads. Voor repetities in de stokvishallen, voor presentaties op het terrein, in bloos of elders in de stad

Urban Culture zit voor werkruimtes, studio's in de stokvishallen, evt lessen op 151 bij The Scene of Dance of repetitieruimte in de stokvishallen. Presentaties in Podium Bloos, plein, in en buiten het terrein

Gebruikers

Gebruikers kunnen dus vanuit hun specifieke functie op dat moment op meerdere of wisselende plekken werken. Het onderstreept de gedachte van Klavers Jansen als plaats voor ontmoeting en flexibiliteit.

Gebruikers als Dock Zuid, Phoenix, urban/ hip hop, Beaux Jazz, Club Solo, Leo van Lieshout zitten dan vooral te werken in de Azijnfabriek en voor specifieke werkruimtes in de Stokvishallen.

Gebruikers als Schippers&VanGucht, the 100Hands, Hanna van Mourik Broekman, Dansnest, Bureau Pees hebben vanuit hun behoefte om werk/kantoor ineen te hebben hun plek in de Loads. Repeteren doen ze op locatie of als het nodig is in de geëigende repetitieruimtes zoals in de Stokvishallen of de Pettenfabriek.

Gebruikers als The Scene of Dance, Corpo Maquina, Dundas Producties, werken wisselend naar behoefte in 151, Stokvishallen, Podium Bloos, Openbare ruimte.

Creatieve ondernemers als Klaarlicht, Lian Verhoeven, Dundas Producties kunnen werken in de Loads, waar ze meer afgebakende ruimtes hebben.

Op het complex is voldoende **kantoorruimte** opgenomen om te voorzien in de vraag.

Kantoren voor diverse gebruikers, waaronder Dundas Producties, Schippers&VanGucht, BredaPhoto, Podium Bloos, Theaterwerkplaats Tiuri etc.

6. Beheer en exploitatie

De gemeente heeft in een eerder stadium laten weten dat ze voor beheer, exploitatie en eigenaarschap ontzorgd willen worden.

Gedurende het traject heeft de NV Stadsherstel zich bij ons gemeld en aangegeven geïnteresseerd te zijn in een betrokkenheid bij de planontwikkeling. Hun interesse is mede gebaseerd op het feit dat een aantal panden (oa Stokviskantoor) een erfgoed waarde hebben in het gebied, ondanks dat ze niet bestempeld zijn als gemeentelijk monument.

Stichting Klavers Jansen

De gemeente draagt de panden over aan een nieuwe eigenaar, de stichting Klavers Jansen. We stellen wel een vrij specifieke vorm van eigenaarschap voor.

De nieuwe eigenaar verwerft de panden voor 1 euro, de grond waarop deze panden staat blijft eigendom van de gemeente. De eigenaar huurt de grond voor 20 jaar (tot 2040). Over 20 jaar zijn de kosten van de komende verbouwing afgeschreven door de nieuwe eigenaar en worden de panden, inclusief de grond teruggegeven aan de gemeente. In die 20 jaar zal de omliggende wijk (CrossMark) tot volle wasdom gekomen zijn (ook met dank aan deze culturele enclave). Te zijner tijd kan de gemeente dus een nieuw besluit nemen over de bestemming van de opstallen en de bijbehorende grond. De gemeente kan dan de grond opnieuw inzetten voor ontwikkeling (huizen, culturele voorziening etc.) Met deze unieke wijze van ontwikkeling bereiken we dat de gemeente ook over 20 jaar de wijk een dan noodzakelijke impuls kan geven.

We stellen dit ook voor omdat de visuele en bouwkwaliteit van een deel van de panden (met name Podium Bloos) geen eeuwigheidswaarde heeft. En ook omdat we met deze vorm de exploitatiekosten laag kunnen houden. (minder onderhoudskosten, lagere investeringskosten)

In de volgende fase onderzoeken we welk consortium van eigenaren deze rol op zich wil nemen en of een stichting hiervoor een geëigende vorm is. Naar verwachting zal Stadsherstel deel uitmaken van dit consortium. Een nieuwe particuliere eigenaar is bij deze bouwopgave te verkiezen boven een gemeentelijk eigendom, omdat de gewenste verbouwing van het complex en bovenstaand idee, binnen de gemeentelijke structuur niet te realiseren is

De eigenaar Stichting Klavers Jansen wordt dus de ontwikkelaar en verhuurder van het complex.

De beheerorganisatie

We hebben voor deze fase een eerste vorm geschetst van een mogelijke organisatieopzet, waarbij de ruimtes gehuurd worden van de eigenaar door drie vaste huurders, te weten de stichting Klavers Jansen Beheer, Chassé Cinema en Theaterwerkplaats Tiuri.

- Stichting Beheer Klavers Jansen huurt Podium Bloos, de Pettenfabriek (153), de Stokvishallen en de artist in residence woning in nummer 151. De stichting verhuurt alle ruimtes op ad-hoc basis door aan gebruikers: Podium Bloos programma, makers en gezelschappen, commerciële activiteiten, workshops van Nieuwe Veste, Dundas Producties, The Scene of Dance, Theaterwerkplaats Tiuri enzovoorts. In de Loads zitten dan een paar vaste gebruikers (Klaarlicht, Atelier Verhoeven etc.) en workshopruimtes voor o.a. Nieuwe Veste. Er is in de Stokvishal ruimte ingericht voor dag- en avondhoreca en een meet & greet. Stichting Beheer Klavers Jansen zorgt voor de uitbating van deze horecafaciliteit. (zoals Podium Bloos dat nu ook doet)
- Theaterwerkplaats Tiuri huurt het nieuw ingerichte speelhuislaan 151 (repetitiezaal, verblijfsruimte) voor zijn dagactiviteiten. Op de 1^e verdieping huren zij kantoorunits en een kostuumopslag. Zij hebben daarnaast de mogelijkheid om presentatieruimte (voorstellingen) te huren bij beheer.
- Chassé Cinema huurt de twee multi-filmzalen.

In de volgende fase gaan we de definitieve vorm zoeken waarbij we een balans zoeken tussen effectief beheer, betrokkenheid van onze belangrijkste stakeholders. Maar ook een goede balans tussen enerzijds creatieve programma's volgens onze programma opzet en de commerciële programma's die een bijdrage leveren aan zowel de levendigheid op het terrein als aan het exploitatieresultaat. Onderstaand model geeft zicht op welke mogelijkheden, taken en verantwoordelijkheden belegd moeten worden.

Rollen & taken bij gebruik van een gebouw?

bbn

Rollen	Taken	Omschrijving
Eigenaar	Investering – (rest)waarde	Financieren, afschrijven, restwaarde aan einde looptijd
	Eigenaarsonderhoud	In stand houden gebouw, zorgen dat gebouw voldoet
	Verhuur	Afsluiten verhuurcontracten, dragen leegstandsrisico
Huurder	Huurdersonderhoud	Klein dagelijks onderhoud en onderhoud aan interieur
	Onderverhuur/in gebruikgave	Tijdelijk of incidenteel in gebruik geven van gehuurde ruimtes
	Facilitaire services	Ruimtebeheer, schoonmaak, beveiliging, catering, ondersteunende diensten
	Gezamenlijk programma	Invulling van programma en/of afstemming van eigen programma
Gebruiker	Eigen programma	Primaire proces gebruiker (bv. het cultuureducatie)

Typische beheermodellen



We hebben nog niet gekozen welke vorm we uiteindelijk kiezen.

Zodra we zicht hebben op de realisatie van de verbouwing gaan we met de belangrijkste stakeholders in gesprek om de definitieve vorm te kiezen.

Klavers Jansen Beheer is dus in deze opzet een onderneming die zorgt dat alle beschikbare ruimtes maximaal ingezet kunnen worden. In de begroting zijn opgenomen de opbrengsten gebaseerd op een realistische verhuurprijs (gezien het veld waar we voor werken) en een inschatting op de te verwachten bezetting van de verschillende ruimtes (zie toelichting begroting).

Beheer is een kleine organisatie die zorgt voor een goede planning, voor het aantrekken van commerciële evenementen en aansturing van de horecafaciliteit. Zij doen ook het dagelijks onderhoud, de BHV, de publieksontvangst, kaartverkoop en technische ondersteuning bij evenementen etc.

De keuze om te werken met een beheerstichting, verantwoordelijk voor beheer en exploitatie is ingegeven door de missie van het terrein.

Vrijwel alle kunstenaars, makers, bedrijfjes die we willen ondersteunen en mogelijkheden bieden zullen een kantoorruimte willen betrekken, maar zullen niet in staat zijn om op jaarbasis een repetitie/ of werkruimte te huren. Hun praktijk en economische omstandigheden laten dat niet toe. Met de gekozen beheerstructuur kunnen we professioneel zorgen dat alle werkruimtes door meerdere partijen gebruikt gaan worden. Een actieve acquisitie wordt hiervoor opgezet. We werken zo toe naar een maximale bezetting van alle ruimtes.

Vastgoed exploitatiebegroting

Voor de exploitatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten.

Stichting Klavers Jansen is eigenaar.

- De waarde van de verbouwing hebben we begroot op 5 miljoen euro. Dit is exclusief BTW, inclusief ontwerpkosten, leges, vergunningen, advieskosten, aansluiting op de nutsbedrijven, ontwikkelkosten concept Klavers Jansen etc.
- Deze stichtingskosten worden in 20 jaar afgeschreven, we gaan uit van 2% inflatie en 2% rente.
- De eigenaar verdient in 20 jaar de investering met een laag rendement terug middels huuropbrengsten.
- Het pand wordt volgens vigerende normen onderhouden, met een deel voor de eigenaar en een deel voor de huurders

Gebouwexploitatie

- De stichting Beheer verhuurt de repetitie- en/of presentatieruimtes aan de verschillende culturele partners. De prijsstellingen zijn gebaseerd op hetgeen dat deze instellingen geacht worden te kunnen dragen. Voor commerciële activiteiten zijn er aangepaste bedragen.

In de begroting houden we rekening met een realistische bezetting van de faciliteiten. We houden rekening met de prijsstelling die in de huidige situatie geldt.

- Indicatie culturele huurprijzen theaterstudio's Stokvis en nummer 153
 - € 1500 per 30 dagen inclusief service GWE excl. schoonmaak. Met basis inrichting, met goede vloer, licht en verwarming
 - Bij jaarafname € 65 m2/pj
 - Per dag € 75, per week € 500

Indicatie commerciële verhuur 150% cultureel.

Voor de huur van Podium Bloos hanteren we in de begroting de huidige prijzen van Podium Bloos, zowel commercieel als cultureel.

Voor de Pettenfabriek (153) hanteren de helft van Podium Bloos prijs.

Dit alles exclusief BTW inclusief service en (beperkte) technische ondersteuning bij evenementen.

- In de Stokvishal is een horecafaciliteit opgenomen. Hier wordt dag en avondhoreca gerealiseerd. (op dezelfde wijze waarop Podium Bloos nu zijn horeca runt). We gaan uit van een huuropbrengst van 50.000 per jaar. Dat is 10% van de verwachte bruto omzet. Dit komt neer op een huurprijs van 128 euro pm/pj. Dat is een redelijk marktconforme huur.
- Chassé Cinema huurt twee ruimtes in de Stokvishal, die kunnen worden ingezet als filmvertoningsplek, maar ook als repetitie of workshopruimte en debatpodium. De opbrengsten van deze extra verhuur komen ten goede aan de exploitatie van Chassé Cinema
- In het huidige plan zijn volledig ingerichte geluid en digitale studio's opgenomen. Deze studio's worden in het huidige plan ontwikkeld door de beheerstichting. (netto opbrengst jaarlijks ca 15.000 euro) maar het kan zijn dat we voor deze studiofaciliteit een ondernemer zoeken die dit over wil nemen.

Begrotingsresultaat vastgoed exploitatie

In deze opzet waarbij we de huuropbrengsten hebben afgestemd op de economische mogelijkheden van de markt, en we in de eerste jaren uitgaan van een ingroeimodel en waar we de volledige investeringskosten opnemen, inclusief een volledig onderhoudsprogramma, komen we uit op een begrotingstekort voor dit initiatief van € 460.000,- jaarlijks. Als de stichtingskosten gefinancierd worden door een au fond perdue storting (lees subsidie) en besloten wordt het gebied over 20 jaar te her-ontwikkelen, dan kan dit tekort aanzienlijk teruggebracht worden tot ca 150.000 jaarlijks. Waarbij afhankelijk van het succes van dit terrein er nog zeker ook verdienkansen zijn, door de bezetting te verhogen.

Kosten gezamenlijk programma

Zoals gezegd gaat het terrein swingen als er extra, gezamenlijk ontwikkeld programma ontstaat in de vorm van met name festivals. Dit extra programma (bv Live Art festival) heeft extra financiering nodig van in ieder geval € 50.000 jaarlijks. Dit stedelijk bedrag wordt vermeerderd met matchgeld van bijvoorbeeld Brabant C en het Fonds Podiumkunsten.

7. Conclusies

We presenteren in dit rapport onze uitwerking van het Plan van aanpak van februari 2020.

We constateren een aantal zaken

- Het complex van gebouwen Klavers Jansen heeft de potentie om de gewenste culturele functie te gaan huisvesten. Waarbij moet worden aangetekend dat we in dit plan uitgaan van het beschikbaar blijven van de Loads en de belofte dat de Azijnfabriek door het Consortium turn-key beschikbaar komt als muziekpodium.
- De cultureel programmatische opzet van het complex voldoet aan de uitgangspunten die in het PVA zijn geformuleerd. Met de inzet van velen is het terrein om te bouwen tot een culturele pleisterplek die voorbeeld-stellend en inspirerend is voor de ontwikkeling van Crossmark als nieuw stadshart waar cultuur, wonen en bedrijvigheid samenkomen.
- De vastgoedexploitatie is onder eerder genoemde voorwaarden van eigenaarschap en verhuurorganisatie te realiseren voor ca €150.000,- jaarlijks in de eerste jaren.
- Een voorlopige post van € 50.000 euro jaarlijks voor de extraprogrammering is noodzakelijk om de partners op het terrein de mogelijkheid te bieden om samen te werken aan een bijzonder programma.

De initiatiefnemers

Ben de Vugt, Gertjan Endedijk, Ruud van Meijel

Ten behoeve van de programmatische invulling van dit plan is in wisselende samenstelling, individueel en in sessies, gesproken met:

Dorine Cremers / Schippers&VanGucht
Myriam Van Gucht / Schippers&VanGucht
Jellie Schippers / Schippers&VanGucht
Theo Andriessen / BredaPhoto
Bas Roijen / Theaterwerkplaats Tiuri
Andrea Leine / LeineRoebana
Dansnest
Jasper Džuki Jelen / The 100Hands
Anouk van den Berg / De Gisting
Letizia Rompelberg/stichting Hertog Zout
Peter Dictus / Bureau Pees
Hanna van Mourik Broekman/ TG Nomen
Heleen Volman/ Corpo Maquina
Guilherme Miotto / Corpo Maquina
Rogier Telderman / Dock Zuid / Tinc
Dyane Donck/ Stichting Mono
Bram Schouw /Studio Solo
Leo van Lieshout
Frank van der Kooij /Beaux Jazz/ Sound of Europe
Peter Westenlaken /Phoenix
Wilgo Piquet / The Scene of Dance
Jean Dundas / Dundas Produkties
Lian Verhoeven / Atelier Verhoeven
Marc Joosen / Klaarlicht
Juup Luijten
Geert Overdam / Kunst en Cultuuradvies
Angelo Martinus / Collabros
Tyrone van der Meer / Collabros
Petra van der Elst / Gemeente Breda
Esther Warendorff / Gemeente Breda
Esther van Rosmalen/ Witte Rook

Het ruimtelijk PVE is ontwikkeld door

Bart van der Velde (architect), Louis Jansen (Theateradvies) en Freek van Duijn (Frame bv)

De **beheer- en exploitatiebegroting** is door BBN (Sydney Macchillavray) ontwikkeld in samenspraak de gebruikers en de projectleider.

Gesproken is met Rob Tebbe (Stadsherstel) en Amvest (Leonore Reijnen en Bess Blomjous)

De **projectleider** namens de gebruikers is Freek van Duijn (Frame bv). Het rapport is mede tot stand gekomen met dank aan een team van ambtenaren, betrokken bij deze ontwikkeling.