Ruimte voor makers:

handelingsperspectieven voor gemeenten

Ruimte voor makers: handelingsperspectieven voor gemeenten

Succesfactoren en belemmeringen bij de omslag van business case naar value case voor betaalbare maakplaatsen in Nederlandse gemeenten.

Colofon

Auteur: Tom Schoufour
In opdracht van Ambachtelijk Vakmanschap Nederland
In samenwerking met De Coalitie Ruimte Voor Werk

Beeldmateriaal: Manuel Hazeleger - uit de film Maak plaats voor Maakplaatsen gefilmd in opdracht van Ambachtelijk Vakmanschap Nederland

Amsterdam, juni 2026

Opdracht:

Stichting Ambachtelijk Vakmanschap Nederland (AVN) zet zich in voor het versterken van de positie van ambachtelijke vakmensen en het behouden en stimuleren van ambachtelijke bedrijvigheid in Nederland. Vanuit de overtuiging dat ambachtelijk vakmanschap van grote waarde is voor onze samenleving – economisch, sociaal én cultureel – streeft AVN naar een duurzaam toekomstperspectief voor deze sector. Een van de cruciale randvoorwaarden daarvoor is toegang tot betaalbare en passende werkruimte.

AVN wil beter inzicht verkrijgen in hoe grote gemeenten in Nederland (beleidsmatig en praktisch) omgaan met ambachtelijke bedrijvigheid en de zogenaamde 'maakindustrie'. In het bijzonder richt dit onderzoek zich op het thema huisvesting: hoe zorgen gemeenten voor voldoende en betaalbare werkplaatsen? Welke beleidsmaatregelen, initiatieven of samenwerkingen zijn er op dit gebied, en hoe worden deze in de praktijk uitgevoerd?

Voor dit onderzoek werkt AVN samen met de Coalitie Ruimte voor Werk. De resultaten worden ingezet om het gesprek met overheden en andere stakeholders te versterken en bij te dragen aan een effectievere lobby voor meer betaalbare, toegankelijke werkruimtes voor ambachtelijke ondernemers.

Verantwoording

De bevindingen en aanbevelingen in dit rapport zijn gebaseerd op een analyse van bestaande beleidsdocumenten van G40-gemeenten op het gebied van werkruimtes, broedplaatsen, vastgoed en gebiedsontwikkeling. Ook zijn de inzichten meegenomen van de Workshop Maak Plaats voor Maakplaatsen die AVN organiseerde met de TU Delft en Erasmus Universiteit. Daarnaast zijn deze inzichten verdiept aan de hand van gesprekken met beleidsmakers, onderzoekers en praktijkprofessionals die betrokken zijn bij de ontwikkeling en realisatie van werkruimtes voor makers.

Voor dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met:

Anne Ligtenberg	Programmadirecteur bij Design Development Eindhoven en bestuurslid van Stichting Sectie-C
Amanda Brandellero	Hoogleraar Cultuur & Duurzaamheid aan de Erasmus Universiteit Rotterdam
Aron Jens	Beleidsmedewerker Economisch Beleid en Visievorming, Gemeente 's-Hertogenbosch
Inge Niks	Zelfstandig adviseur gebiedsontwikkeling en matchmaker
Iris Overgaauw	Projectleider Toekomstbestendige Werklocaties, Gemeente Utrecht
Jorn Koelemaij	Projectleider en onderzoeker, Platform31
Laura Platte	Procesmanager Ruimte voor Werk, Gemeente Leiden
Marlon Groenhart	Projectmanager en docent Ondernemerschap voor Makers, Hout- en Meubileringscollege
Roel van der Bolt	Programmamanager Bedrijfsruimte, Gemeente Rotterdam
Saskia van Grinsven	Beleidsadviseur Ruimtelijke Economie, Gemeente Rotterdam
Sietske Knuppe	Bestuurder en toezichthouder in de culturele sector (onder andere Ateliers Tilburg en SLAK Ateliers)

Inleiding:

Gemeentelijk beleid rondom makers verschilt sterk per gemeente. Vrijwel iedere gemeente beschikt over beleidsdocumenten op het gebied van cultuur, economie, werkruimtes of gebiedsontwikkeling, maar de lokale maker scène en de ruimtelijke opgaven verschillen aanzienlijk. Daarom is het niet wenselijk of mogelijk om een uniforme aanpak te ontwikkelen die door alle gemeenten kan worden overgenomen. Effectieve oplossingen voor deze opgaven vragen om maatwerk.

Tegelijkertijd verandert de manier waarop gebieden ontwikkeld worden. Waar voorheen vaak afzonderlijke woon- of werklocaties werden gerealiseerd, ligt de nadruk steeds meer op integrale gebiedsontwikkeling: het ontwerpen van complete, leefbare wijken waarin wonen, werken, ontmoeten en recreëren samenkomen. Voor de ontwikkeling van complete wijken is het essentieel om over te gaan van een business case naar een value case. Dat betekent dat ook maatschappelijke waarden worden meegenomen in gebiedsontwikkeling. Juist binnen deze ontwikkeling kunnen makers een belangrijke rol spelen. Door hun diversiteit en creativiteit verzorgen zij uiteenlopende maatschappelijke waarden, zoals leefbaarheid, sociale cohesie en de circulaire en lokale economie.

Als gemeenten deze meerwaarde willen benutten, is het essentieel dat zij makers vanaf het begin betrekken bij de ontwikkeling. De aanbevelingen in dit rapport zijn daarom handelingsperspectieven die gemeenten kunnen helpen om hun bestaande instrumenten effectiever in te zetten. Ze zijn gebaseerd op het principe om niet vóór makers te werken, maar mét makers. Alleen door makers als volwaardige partners te betrekken, kan hun economische en maatschappelijke waarde optimaal worden benut.

Actiepunt 1

Verander het narratief rondom ambacht door maakplaatsen als oplossingen aan te dragen voor huidige uitdagingen van gemeenten.

Context & huidige probleem

Binnen de afdeling Economische Zaken is over het algemeen een goed besef van het tekort aan werkruimtes en sterke motivatie om het aanbod van beschikbare werkruimtes in de stad te vergroten. In de praktijk leggen de belangen van Economische Zaken, Cultuur en Duurzaamheid het vaak af tegen die van grotere dominantere afdelingen binnen de gemeente zoals Wonen en Vastgoed.

Door de grote woningbouwopgave krijgt de ontwikkeling van woningen vaak voorrang. Woningen leveren ontwikkelaars een hoog financieel rendement op, en wanneer de grond gemeentelijk eigendom is levert dit gemeenten ook hogere opbrengsten. Tegelijkertijd leidt de verkoop van gemeentelijk vastgoed aan marktpartijen er regelmatig toe dat bestaande werkruimtes verdwijnen ten gunste van financieel aantrekkelijkere functies.

Werkruimtes leveren daarentegen minder directe financiële baten op, en er zijn geen grote financieringsstromen beschikbaar om de ontwikkeling voldoende te steunen. Juist daarom is het belangrijk dat er binnen de gemeente een breder en meer integraal perspectief ontstaat op de waarde van maakplaatsen en de creatieve sector. Niet alleen vanwege de economische betekenis op de langere termijn, maar ook vanwege de brede maatschappelijke bijdrage voor de stad.

Het huidige narratief rondom ambacht wordt vaak gezien als een waardevolle, maar niet noodzakelijke aanvulling op een stad. Zolang dit beeld blijft bestaan, zijn werkruimtes vaak de eerste functies die verdwijnen wanneer er binnen de gemeente afwegingen worden gemaakt over gebiedsontwikkeling. Een sterker en breder gedragen verhaal over de economische en maatschappelijke waarde van werkruimtes is daarom essentieel om hun positie in deze afwegingen te versterken.

Mogelijke oplossingen

1. Draag ambacht aan als oplossingen voor huidige gemeentelijke opgaven.

In gesprekken met gemeenten is het belangrijk om het narratief rondom ambacht te verschuiven. In plaats van deze sectoren te presenteren als afzonderlijke beleidsdoelen, kunnen ze beter worden gepositioneerd als een integrale oplossing voor verschillende maatschappelijke opgaven waar gemeenten momenteel voor staan. Juist doordat ambacht bijdragen aan meerdere beleidsdoelen tegelijk, kunnen zij een sterkere positie krijgen binnen gemeentelijke besluitvorming.

Verdichting en leefbaarheid. Gemeenten staan voor de opgave om steden verder te verdichten zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid. Maakplaatsen, ambacht dragen bij aan functiemenging, levendigheid en sociale cohesie [1-3]. Ze zorgen voor levendige wijken waarin niet alleen wordt gewoond, maar ook gewerkt, gemaakt en ontmoeting plaatsvindt. Zulke levendigheid zorgt niet alleen voor sociale cohesie en veiligheid, maar geeft buurten ook een herkenbare identiteit. Er zijn in Nederland veel verschillende voorbeelden van plekken en broedplaatsen waar deze levendigheid en sociale cohesie goed tot zijn recht komt. Gevestigde creatieve broedplaatsen, zoals het NDSM-terrein in Amsterdam en Sectie-C in Eindhoven, laten zien dat gedeelde werkruimtes en gezamenlijke activiteiten bijdragen aan sterke sociale netwerken en gemeenschapsvorming onder gebruikers. Deze maatschappelijke kwaliteiten worden zowel in onderzoek als door beheerders en gebruikers benadrukt [4-5].

De transitie naar een circulaire en lokale economie. Veel gemeenten streven naar een sterkere lokale en circulaire economie. Ambachtelijke makers sluiten hier van nature goed op aan doordat ze lokaal produceren, materialen hergebruiken en producten repareren. Een mooi voorbeeld hiervan zijn circulaire ambachtscentra, waarvan veel gemeenten er onderhand een of meerdere hebben [6]. Veel van zulke circulaire ambachtscentra liggen naast een afvalverwerkingslocatie en kringloopwinkels, waardoor materialen die anders zouden worden afgevoerd direct kunnen worden hergebruikt door de makers en ondernemers die er zitten. Zo wordt zichtbaar hoe makers en circulaire bedrijven kunnen bijdragen aan een efficiënt en lokaal hergebruik van materialen.

Groeiende leegstand van winkelstraten. In sommige gemeenten groeit de leegstand van winkelstraten door e-commerce en veranderend consumentengedrag. Hierdoor staat niet alleen de economische vitaliteit van stadscentra onder druk, maar ook de aantrekkelijkheid en levendigheid van deze straten. Ambachtelijke makers kunnen een mooie oplossing bieden doordat ze unieke, lokale producten leveren. Zichtbare productieprocessen dragen bij aan de levendigheid en de identiteit van een stad, waardoor het maakproces onderdeel wordt van de beleving van een winkelgebied. De

gemeente Rotterdam probeert dit te realiseren door detailhandel te concentreren in winkelcentra. Hierdoor komen in aanloopstraten en minder kansrijke winkelgebieden panden vrij voor andere functies. De gemeente stimuleert hier functiemenging, waarbij ruimte wordt geboden aan onder meer kleinschalige bedrijvigheid, ambachtelijke makers, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening [7]. Op deze manier krijgen leegstaande panden een nieuwe invulling die bijdraagt aan de levendigheid en identiteit van de straat, zonder dat deze worden omgezet naar woningen

Hoewel deze argumenten afzonderlijk relevant zijn, is het onwaarschijnlijk dat hiermee substantiële middelen of beleidsprioriteit verkregen zal worden. De kracht zit in de combinatie: ambacht dragen integraal bij aan meerdere gemeentelijke doelstellingen. Daarom is het essentieel om het narratief bij meerdere gemeentelijke afdelingen te veranderen, zoals Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Cultuur en Duurzaamheid en Economie.

Daarbij is het belangrijk te beseffen dat het een goed begin is als externe partijen dit narratief verwoorden, maar het meer impact heeft wanneer medewerkers van gemeenten zelf de economische en maatschappelijke waarde van ambacht begrijpen en kunnen verwoorden. Uit de gesprekken blijkt dat dit besef per gemeente en per afdeling kan verschillen. Juist nu gebiedsontwikkelingen steeds vaker integraal en op projectbasis worden aangepakt, is het belangrijk dat verschillende afdelingen beseffen hoe ambachten kunnen bijdragen aan hun eigen beleidsopgaven.

2. Zorg dat je de economische waarde van ambachten goed kan uitdrukken

Om het narratief rondom ambacht te veranderen, is het belangrijk om de economische waarde helder en overtuigend te kunnen verwoorden. Ontwikkel daarom een compacte en onderbouwde pitch die laat zien dat investeren in ambacht niet alleen maatschappelijke, maar ook economische opbrengsten oplevert.

Er is ondertussen een overvloed aan onderzoeken verschenen waaruit blijkt dat de creatieve sector en ambachtelijke bedrijvigheid op de langere termijn een substantiële bijdrage leveren aan de stedelijke economie. Ze versterken het vestigingsklimaat, stimuleren innovatie, creëren werkgelegenheid, kunnen de waarde van vastgoed verhogen, en dragen bij aan de aantrekkelijkheid en veerkracht van steden. Een sterke economische onderbouwing helpt om het gesprek met gemeenten en eventuele ontwikkelaars te verschuiven. Ambacht wordt dan niet langer gezien als een voorziening die de stad zich kan veroorloven als daar ruimte voor is, maar als een strategische investering die op de lange termijn economische en maatschappelijke waarde creëert.

Een interessant voorbeeld waarbij de Gemeente Groningen heeft geprobeerd om de maatschappelijke waarde financieel inzichtelijk te maken is de gebiedsontwikkeling Suikerzijde in Groningen [8-9]. Daar is een gebiedsfonds opgericht waaraan verschillende partijen bijdragen om collectieve voorzieningen in de wijk te financieren. Naast ontwikkelaars leveren ook woningcorporaties en zorgverzekeraars een bijdrage, vanuit de gedachte dat investeringen in leefbaarheid ook voor hen economische waarde opleveren op de langere termijn. Alhoewel werkplaatsen voor ambacht hier niet specifiek worden genoemd in de collectieve voorzieningen, laat deze benadering wel zien dat maatschappelijke kwaliteit niet alleen een kostenpost hoeft te zijn, maar ook kan worden gezien als een investering waarvan meerdere partijen profiteren.

3. Ga de maatschappelijke waarde ervaren

Naast een sterke inhoudelijke onderbouwing is het belangrijk om de maatschappelijke waarde van ambacht niet alleen uit te leggen, maar ook zichtbaar en voelbaar te maken. Hoewel verschillende onderzoeken de maatschappelijke effecten van maakplaatsen en de creatieve sector aantonen [1-3, 10], is het minder overtuigend wanneer deze uitsluitend op papier of als verhaal worden gepresenteerd. Een bezoek aan een goed functionerende makersplek maakt direct duidelijk hoe deze bijdraagt aan levendigheid, ontmoeting, ondernemerschap en de identiteit van een gebied.

De maatschappelijke waarde van makers is bovendien sterk afhankelijk van de lokale context. Wat op de ene plek goed werkt, hoeft niet meteen ergens anders ook succesvol te zijn. Juist daarom is het belangrijk om bestaande initiatieven in de eigen stad te bezoeken en te onderzoeken welke maatschappelijke waarde zij al creëren en hoe daarop kan worden voortgebouwd.

Betrek medewerkers die werken aan gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingen al in een vroeg stadium bij bezoeken aan bestaande makersplekken. Gebruik deze locaties niet alleen als inspiratie, maar ook als praktijkvoorbeelden om gezamenlijk te verkennen welke maatschappelijke waarde makers kunnen toevoegen aan nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt het gemakkelijker om deze waarde vanaf het begin onderdeel te maken van de gebiedsvisie.

Actiepunt 2

Help gemeenten om bestaande beleidsinstrumenten zo in te zetten dat bedrijfsruimtes daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van makers.

Context & huidige probleem

Veel gemeenten beschikken inmiddels over instrumenten om bedrijfsruimtes op te nemen in gebiedsontwikkelingen als er ruimte voor is [11]. Maar vaak mist er voldoende kennis om ervoor te zorgen dat deze ruimtes daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van makers. De praktische behoeften van werkruimtes kunnen per maker verschillen, denk aan verhoogde plafonds, verzwaarde vloeren en geluidsisolerende muren. Door gebrek aan kennis over deze behoeften, ontstaan regelmatig bedrijfsruimtes die op papier aan de beleidsdoelstellingen voldoen, maar in de praktijk niet worden gebruikt. De gevolgen van deze mismatch hebben geleid tot verschillende voorbeelden van nieuw gerealiseerde bedrijfsruimtes waarvoor uiteindelijk nauwelijks belangstelling bestaat vanuit makers. Soms zijn de huren te hoog voor de doelgroep, soms zijn de ruimtes praktisch onbruikbaar. Dit leidt tot frustratie bij zowel makers als gemeenten, die zien dat de beoogde maatschappelijke en economische meerwaarde uitblijft.

Om dit te voorkomen is meer nodig dan alleen ruimtelijke eisen of financiële afspraken. Daar is een sterke vertrouwensrelatie tussen gemeente, ontwikkelaar en makers (of een werkruimtecorporatie of soortgelijk) voor nodig. Enerzijds vraagt dit om samenwerking met ontwikkelaars die dezelfde ambitie hebben voor een gebied, zodat gemeente en ontwikkelaar de maatschappelijke doelstellingen als een gezamenlijke opgave zien. Anderzijds vraagt dit om vertrouwen in makers of een tussenorganisatie, zodat deze voldoende ruimte krijgen om werkruimtes in te richten en te beheren voor de brede behoeftevraag van makers. Alleen dan kunnen werkruimtes worden gerealiseerd die betaalbaar, bruikbaar en toekomstbestendig zijn.

Mogelijke oplossingen

De komende jaren zal de nadruk in gebiedsontwikkeling naar verwachting steeds meer verschuiven van aparte woon- of werksectoren naar integrale wijkontwikkeling. In veel beleidsstukken worden makers of ambacht genoemd als gewenste onderdelen van zulke integrale wijken. Dat biedt kansen om werkruimtes vanaf het begin als volwaardig onderdeel van een gebied mee te nemen. Tegelijkertijd vraagt dit om meer kennis over de behoeften van makers, zodat de gerealiseerde bedrijfsruimtes daadwerkelijk aansluiten bij de beoogde gebruikers, en de eerder beschreven economische en maatschappelijke waarde gerealiseerd kan worden. Gemeenten kunnen hiervoor verschillende bestaande instrumenten beter benutten. Veel van deze maatregelen vragen niet om grote extra investeringen, maar vooral om een andere manier van samenwerken en plannen.

1. Betrek makers vanaf het begin bij de gebiedsvisie

Een van de belangrijkste lessen uit recente gebiedsontwikkelingen is dat makersruimtes alleen succesvol kunnen worden gerealiseerd wanneer de toekomstige gebruikers vanaf het begin worden betrokken bij de ontwikkeling van een gebied. De makersscene is divers, en afhankelijk van het gebied zullen wensen en voorkeuren verschillen, daarom is het essentieel om vroeg om tafel te gaan met de beoogde eindgebruikers.

Een gebiedsvisie biedt gemeenten de mogelijkheid om richting te geven aan de gewenste functies van een gebied. Door daarin expliciet ruimte te reserveren voor ambacht en andere vormen van maakindustrie ontstaat een duidelijk kader voor ontwikkelaars. Daarmee wordt voorkomen dat werkruimtes gedurende het ontwikkelproces steeds verder worden verkleind, versoberd of geschrapt. Door dit vroeg te doen, trek je ook ontwikkelaars aan die er daadwerkelijk aan mee willen werken.

Het NYMA-terrein in Nijmegen laat zien hoe deze aanpak in de praktijk kan werken. De gemeente ontwikkelde vooraf een heldere gebiedsvisie waarin was vastgelegd welke vormen van bedrijvigheid op het terrein gewenst waren. De grond bleef in gemeentelijk eigendom en werd in erfpacht uitgegeven, terwijl de gebouwen gefaseerd werden verkocht aan deelcombinaties. Doordat de gebouwen in het gebied functioneel aan de gebiedsvisie moeten voldoen, zijn er minder mogelijke gebruikers waardoor de marktwaarde van deze gebouwen betaalbaar blijft. Bovendien wordt er in het ontwikkelplan expliciet genoemd dat er door middel van huurdifferentiatie ruimte moet worden geboden aan een divers gezelschap van ondernemers [12]. Hiermee kun je ook ondernemers huisvesten die financieel minder kunnen bieden, maar voor het gebied in z'n geheel wel belangrijk zijn.

Het succes van de NYMA is grotendeels te danken aan de gemeenschap van makers, creatieven en ondernemers die voorheen op het naastgelegen Honig-complex zaten [13]. Vanwege het zichtbare succes van de broedplaats wilde gemeente graag een alternatief bieden en was er voldoende vertrouwen om de gemeenschap vanaf het begin mee te nemen in de ontwikkeling.

Dit voorbeeld laat zien wat er bereikt kan worden als gemeenten het vertrouwen hebben om eindgebruikers vanaf het begin bij gebiedsontwikkeling te betrekken. De situatie in Nijmegen is daarbij niet uniek. Veel steden kennen succesvolle tijdelijke broedplaatsen die na enkele jaren moeten verdwijnen, waardoor de opgebouwde gemeenschap versnippert of verloren gaat. Daar liggen voor veel gemeenten kansen. Als bestaande makersgemeenschappen vroegtijdig worden betrokken bij nieuwe gebiedsontwikkelingen, kunnen zij (deels) doorstromen naar een permanente locatie. Zo ontstaat een gebiedsvisie die niet alleen ruimte reserveert voor makers, maar ook aansluit bij de behoeften en kwaliteiten van een bestaande gemeenschap.

2.Werk samen met lokale ontwikkelaars die affiniteit hebben met werkruimtes

Veel gemeenten geven aan dat plannen voor werkruimtes tijdens de onderhandelingen met ontwikkelaars geleidelijk worden afgezwakt of geschrapt. Daarbij spelen twee factoren een belangrijke rol: de onrendabele top van werkruimtes en een gebrek aan duidelijke kaders. Wanneer werkruimtes in een gebiedsvisie of tender wel genoemd worden, maar onvoldoende is uitgewerkt wat daarmee wordt beoogd, ontstaat onzekerheid voor ontwikkelaars. Werkruimtes worden dan al snel gezien als een kostenpost in plaats van als een kwaliteit van het gebied.

Gemeenten kunnen dit voorkomen door in een vroeg stadium duidelijk te formuleren hoeveel werkruimtes ze willen, welke functie de werkruimtes moeten vervullen en welke doelgroep zij moeten bedienen. Daarmee ontstaat een helderder kader voor ontwikkelaars en worden partijen aangetrokken die bereid zijn hierover mee te denken in plaats van deze functies tijdens de planvorming te schrappen.

Ook met heldere kaders blijven werkruimtes op de korte termijn financieel minder aantrekkelijk. Daarom is het belangrijk om hierin met lokale ontwikkelaars samen te werken die de maatschappelijke meerwaarde van werkruimtes zien voor de leefbaarheid, lokale economie en identiteit van een gebied. Deze aanpak vraagt wel om een bredere blik dan uitsluitend het maximaliseren van de opbrengst, zowel voor de gemeente als de ontwikkelaar. Instrumenten zoals gebiedsfondsen of andere vormen van gezamenlijke financiering kunnen helpen om de maatschappelijke waarde van werkruimtes te bekostigen.

De ontwikkeling van de Soesterweg in Amersfoort laat zien dat de combinatie van een duidelijke gebiedsvisie en een ontwikkelaar met affiniteit voor de stad kan bijdragen aan het realiseren van werkruimtes [14]. Doordat de ontwikkelaar samen met de gemeente de maatschappelijke waarde van werkruimtes voor de stad waardeerde, konden deze een volwaardigere plek krijgen binnen de gebiedsontwikkeling. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben ervoor gekozen de financiële opbrengst niet te maximaliseren, maar prioriteit te geven aan een gebiedsontwikkeling die past bij de identiteit en maatschappelijke ambities van de stad.

Uiteindelijk is vertrouwen in dit voorbeeld de belangrijkste succesfactor. Een goede samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar en makers vergroot de kans dat werkruimtes niet alleen worden gerealiseerd, maar ook daadwerkelijk bijdragen aan een levendig en toekomstbestendig gebied.

3. Versterk de rol van intermediairs tussen gemeente, ontwikkelaars en makers

Een belangrijke reden waarom ontwikkelaars werkruimtes als risicovol beschouwen, is dat zij vaak niet beschikken over een netwerk van potentiële huurders. Woningen zijn relatief eenvoudig te verkopen of verhuren, terwijl het vinden van geschikte ondernemers meer tijd en specifieke kennis vraagt. Ook gemeenten beschikken vaak niet over deze kennis of contacten.

In veel steden wordt deze kloof overbrugd door een tussenorganisatie die de verbinding vormt tussen gemeente, ontwikkelaars en makers. Dit kunnen commerciële partijen zijn, stichtingen of collectieven die vanuit de makersgemeenschap zijn ontstaan. Hoewel deze organisatievormen elk hun eigen voor- en nadelen hebben, vervullen zij dezelfde belangrijke functie: zij kennen de doelgroep, begrijpen de ruimtelijke behoeften van makers en kunnen werkruimtes beheren op een manier die aansluit bij de praktijk.

Een dergelijke intermediair biedt verschillende voordelen. Door het bestaande netwerk van makers kunnen werkruimtes sneller en beter worden ingevuld. Daarnaast is er meer ruimte voor maatwerk, bijvoorbeeld door huurdifferentiatie toe te passen of delen van een gebouw bewust flexibel in te richten. Hierdoor blijft ruimte bestaan voor experiment, spontane initiatieven en nieuwe makers, zonder dat direct iedere vierkante meter commercieel hoeft te worden ingevuld.

De belangrijkste succesfactor is uiteindelijk weer vertrouwen. Nieuwe intermediairs moeten van gemeenten de tijd en ruimte krijgen om een netwerk op te bouwen en zich op de lange termijn te ontwikkelen tot een betrouwbare partner voor zowel makers als ontwikkelaars. Wanneer die vertrouwensrelatie bestaat, kunnen ook toekomstige ontwikkelprocessen soepeler verlopen.

De herontwikkeling van Kanaalpark 140 in Leiden laat zien hoe vertrouwen de ontwikkeling van werkruimtes kan helpen. De gemeente stond hier garant voor een lening van de intermediaire organisatie Stichting Werk en Onderneming (SWO), zodat de stichting de financiering rond kon krijgen die normaliter als te risicovol werd beschouwd [15]. Omdat SWO al sinds de jaren tachtig gespecialiseerd is in het realiseren en beheren van betaalbare werkruimtes en de gemeente goede ervaringen had met eerdere garantstellingen, was er voldoende vertrouwen om deze stap te zetten. Dit vertrouwen maakt het mogelijk om projecten te realiseren die anders moeilijk van de grond komen. Tegelijkertijd neemt het risico voor ontwikkelaars af, doordat vanaf het begin een ervaren partij betrokken is die de exploitatie en het beheer van de werkruimtes op zich kan nemen.

Conclusie

Gemeenten staan voor de uitdaging om in de toekomst levendige en leefbare wijken te ontwikkelen ten opzichte van monofunctionele woonwijken. Makers kunnen hierin een sleutelrol spelen doordat zij bijdragen aan de kwaliteiten die binnen zulke wijken wenselijk zijn, zoals leefbaarheid, levendigheid, sociale cohesie en veiligheid. Om deze meerwaarde van makers volwaardig te benutten, is de omslag van business cases naar value cases nodig. Een essentiële eerste stap is een verandering van het bestaande narratief. Ambacht en maakplaatsen moeten niet langer worden gezien als een vrijblijvende culturele voorziening, maar als een strategische investering die zowel economische als maatschappelijke waarde creëert. Dit vraagt om een integrale benadering, waarin verschillende gemeentelijke afdelingen samenwerken en makers vanaf het begin als volwaardige partners worden betrokken bij gebiedsontwikkeling.

Omdat lokale omstandigheden en opgaven sterk verschillen per gemeente, is een uniforme aanpak niet wenselijk voor werkruimtes. Werkruimtes leveren alleen maatschappelijke en economische meerwaarde op wanneer zij daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van makers. Dat vraagt om vroegtijdige betrokkenheid van makers bij gebiedsvisies, duidelijke kaders voor ontwikkelaars en samenwerking met partijen die de waarde van werkruimtes erkennen. Daarnaast is gebleken dat intermediaire organisaties een belangrijke rol kunnen spelen door de verbinding te leggen tussen gemeenten, ontwikkelaars en makers en het beheer van werkruimtes op zich te nemen. Onderling vertrouwen tussen alle betrokken partijen is hierbij essentieel. Alleen wanneer gemeenten, ontwikkelaars en makers dezelfde visie delen, ontstaan betaalbare, bruikbare en toekomstbestendige werkruimtes die bijdragen aan levendige, gemengde en economisch sterke gebieden.

Bronnen

1. Plaform31, Ruimtelijke Dynamiek in Wonen en Werken (2021), Link
2. Bureau &MAES, Van meer waarde maken (2021), Link
3. Panteia, Onderzoek naar de ambachtseconomie (2025), Link
4. Roes, R. TU Eindhoven, NDSM monumentale leegte (2007), Link
5. Open Eindhoven, Participatieverslag gebiedskader Sectie-C, Link
6. Circulair Ambachtscentrum, Overzicht Circulaire Ambachtscentra (2026), Link
7. Gemeente Rotterdam, 9 Miljoen voor fonds tegen leegstand in Rotterdamse Winkelstraten, (2021), Link
8. Stadszaken, In Groningen betalen baathouders mee aan een gezonde leefomgeving (2026), Link
9. Gemeente Groningen, Voornemen verkenning sociaal maatschappelijk investeringsmodel, (2026), Link
10. Atlas Research, Broedplaatsen in de Metropoolregio Amsterdam, (2022), Link
11. Platform31, Betaalbare ruimte voor ondernemerschap in de wijk, (2026), Link
12. NYMA Nijmegen, NYMA Ontwikkelplan, (2019), Link
13. Gebiedsontwikkeling.NU, Hoe het NYMA-terrein in Nijmegen een culturele hotspot wordt, (2022), Link
14. Gemeente Amersfoort, Herontwikkeling Soesterweg 342, (2024), Link
15. Gemeente Leiden, Nieuwe, betaalbare werkplekken in Kanaalpark, (2025), Link

ambachtelijk
vakmanschap
nederland