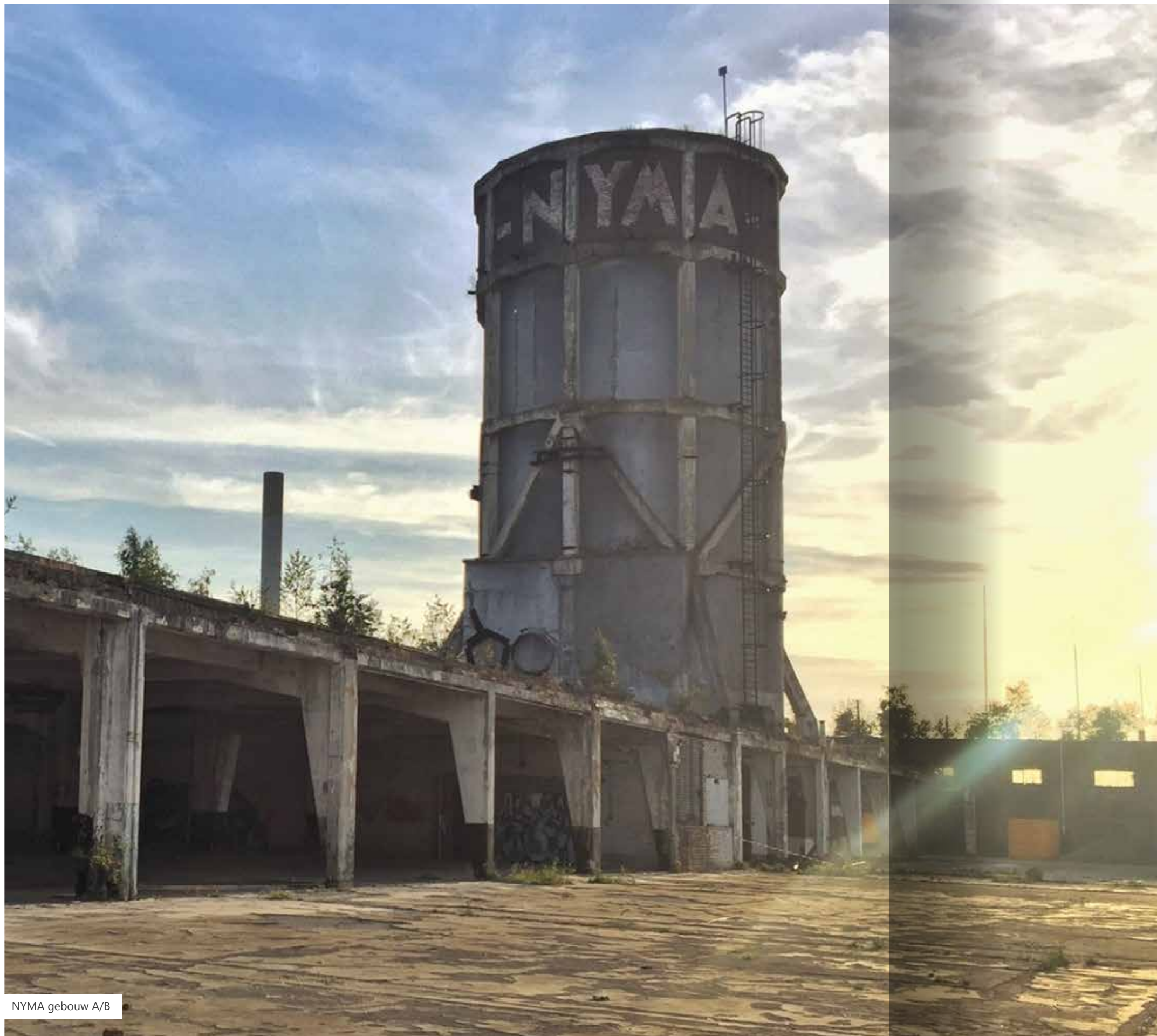


NYMA makersplaats





NYMA gebouw A/B

Inhoud

04	Voorwoord
06	Samenvatting
08	1. Plangebied het NYMA terrein
10	2. Locatie De ideale plek voor NYMA makersplaats
15	3. De NYMA makersplaats De Smeltkroes 2.0
16	3.1 Gebouwindeling Entree en benedenverdieping
24	3.2 Gebouwindeling Clusters
26	3.3 Gebouwindeling Bovenverdieping
28	3.4 Algemene voorzieningen
30	4. Draagvlak voor de NYMA makersplaats
32	5. Financiering en realisatie
33	5.1 Uitgangspunt
34	5.2 De verkenning
35	5.3 Vervolgtraject
35	5.4 Certificaten
36	5.5 Gedeeld eigenaarschap
36	5.6 Duurzaamheid en bewustwording
38	5.7 Fasering en schuifmodel
38	5.8 Conclusie verkenning financiering
39	6. Slotwoord
40	Bijlagen

Voorwoord

Wij zijn Bauke, Wimke en Bas, drie goede vrienden en initiators van De Smeltkroes. Voor we in 2014 De Smeltkroes oprichtten werkten wij al geruime tijd samen vanuit ons ontwerperscollectief Studio in de maak als meubelmaker, vormgever en architect. De projecten van Studio in de maak hebben een raakvlak tussen ruimtelijke vormgeving, product-ontwerp en architectuur. Hierbij laten wij ons inspireren door oude ambachten en nieuwe technieken. We werken als ware stadsmakers aan tal van projecten die van invloed zijn op de maakcultuur in de stad. Het stadslab Made in Nijmegen, maar ook De Smeltkroes en de NYMA makersplaats zijn projecten van Studio in de maak.

Toen het terrein van het huidige Honigcomplex in Nijmegen beschikbaar kwam voor tijdelijke invulling besloten wij onze droom waar te maken. Het plan voor De Smeltkroes werd gevormd: een plek waar de creatieve maakindustrie in en rondom Nijmegen zichzelf kon ontwikkelen en versterken. Met steun van 116 investeerders door crowdfunding, de Triodos bank en Ontwikkelbedrijf Waalfront, maar zeker ook alle creatieve ondernemers die zich bij ons aan wilden sluiten, opende De Smeltkroes op 21 maart 2015 officieel de deuren.

Sindsdien biedt deze makersplaats met basisfaciliteiten zoals een ingerichte werkplaats, vergaderruimte en workshopruimte onderdak aan zo'n 130 creatieve ondernemers, van wie sommigen al sinds de eerste dag bij ons zijn. Ook met Studio in de maak zijn wij binnen De Smeltkroes als ontwerperscollectief nog altijd actief.

Dat er behoefte was aan een plek als deze werd gaandeweg dubbel en dwars bevestigd. De Smeltkroes werd een succes voor startende, gevestigde, grote én kleine ondernemingen. Door de centrale werkplaats kregen beginnende meubelmakers en ontwerpers bijvoorbeeld direct toegang tot een groot netwerk en apparatuur, dat hen verder hielp in het opbouwen van hun onderneming. Verschillende ondernemers groeiden vanwege succes door naar grotere ruimtes.

Door diversiteit te bewaken binnen ons concept, ontstond er bovendien een mooie vertegenwoordiging van allerlei

specialismen binnen de muren van onze makersplaats die leidt tot nieuwe inspiratie. Door deze branchering konden unieke samenwerkingen sneller ontstaan. Mooie voorbeelden hiervan zijn o.a. de whiteboard animatie van Mareef Film waar meer dan tien Smeltkroesers aan meewerkten, of de prachtige circulaire alternatieve ambstketen voor Burgemeester Bruls, in opdracht van European Green Capital 2018 en ontworpen door Hugo van der Kallen en gemaakt door edelsmid Els van Heijst (bijlage 1). Door de nabijheid van elkaars kennis en kunde hebben veel ondernemers zich snel en goed doorontwikkeld.

Inmiddels voelt De Smeltkroes als één grote familie en is er een heuse minimaatschappij ontstaan met alle zonzijdes én uitdagingen die daarbij komen kijken. We hebben veel geleerd, met en van elkaar. Hierdoor werd duidelijk wat er in een Smeltkroes 2.0 en dan in een permanente setting anders zou moeten. Deze ervaringen zijn verwerkt in dit toekomstplan voor de NYMA makersplaats.

Wij geloven met de NYMA makersplaats en jullie betrokkenheid hierbij, net als vijf jaar geleden, een ijzersterk toekomstbestendig concept te realiseren en op die manier het stadskapitaal van Nijmegen definitief te verrijken met een plek waar vakmanschap, innovatie, cultuur en kunst elkaar versterken en waar creatieve ondernemers zich ontwikkelen. Want één ding is zeker, dit avontuur is nog maar net begonnen en Nijmegen verdient een permanente makersplaats.

“Laten we samen bouwen aan een nog mooier Nijmegen.”



Initiatiefnemers NYMA makersplaats v.l.n.r.
Wimke van den Heuvel, Bauke Smit en Bas de Vries

Samenvatting

- Het terrein van de Vasim en de NYMA fabriek in Nijmegen wordt ontwikkeld tot een nieuw experimenteerterrein voor de stad
- Dit gebied gonst straks van cultuur & ambacht, sport, spel, makers & pioniers en wordt een bruisend stuk Nijmegen, vol bedrijvigheid en activiteiten voor iedereen binnen en buiten de stad
- Op deze nieuwe locatie kan NYMA makersplaats een permanente voortzetting worden van De Smeltkroes; daarmee wordt het stadskapitaal aan creatief ondernemerschap in Nijmegen definitief verrijkt met een plek waar makers zich ontwikkelen en waar vakmanschap, innovatie, cultuur en kunst elkaar aanvullen en de creatieve maakindustrie zich kan versterken
- De centrale ligging in het gebied, de prachtige open gebouwstructuur, het uitzicht op de Waal en de gewenste programmatische invulling, maken NYMA gebouw A/B de perfecte plek voor de NYMA makersplaats
- In NYMA gebouw A/B kan er een ideale indeling gevormd worden, die volledig in dienst staat van de maker én de bezoeker en waar een levendig programma mogelijk is
- De overdekte binnenstraat wordt de ruggengraat van de NYMA makersplaats. Door werkruimtes te bouwen aan de Waalzijde, de dijkzijde en aan deze lichte en ruime straat, kunnen er vier voorkanten worden gecreëerd en heeft iedere werkruimte zijn eigen voordeur
- Op deze plek biedt de NYMA makersplaats ruimte aan maximaal 250 makers op basis van een verhuurbare vloeroppervlakte van zo'n 4500 m² volgens de op dit moment beoogde indeling
- Door in clusters te werken wordt onderlinge samenwerking tussen ondernemers met op elkaar aansluitende disciplines gestimuleerd en ontstaat er een interessant werkbeeld voor geïnteresseerden van buitenaf
- NYMA makersplaats wordt als een kunstacademie voor ondernemers: geïnspireerd op de uitgangspunten van het Bauhaus
- Er wordt gestreefd naar algemene voorzieningen die in dienst staan van een creatief ecosysteem waarbij vraaggestuurd ruimtes en functionaliteiten aan de gebouwde omgeving kunnen worden toegevoegd
- Eind 2019 is er op de wachtlijst al behoefte aan circa 8000 m² verhuurbare vloeroppervlakte vanuit geïnteresseerden voor de NYMA makersplaats
- Er wordt toekomstbestendig gewerkt aan de NYMA makersplaats, bijvoorbeeld door de samenwerking met Stichting WIL en Piet Hein Eek
- Voor de financiering wordt met open boeken naar een breed gedragen oplossing toegewerkt
- De getoonde belangstelling en betrokken houding van de geïnteresseerden bevestigt de behoefte aan en daarmee de relevantie van de NYMA makersplaats. Er kan worden geconcludeerd dat de maakcultuur in Nijmegen groeiende is en dat de NYMA makersplaats een onmisbaar component zal worden in het bedienen van deze doelgroep voor de stad

Het gaat wat worden in de NYMA

Geschreven door Jan Maurits Schouten
donderdag, 27 juni 2019

U GENDA

Hele artikel | zie bijlage 2



Foto: Jan Maurits Schouten

Nijmegen krijgt dan tóch zijn uitkijktoren. Niet op het Valkhof, niet op een Romeinse plek in Nijmegen-West, maar nog iets verder: op het NYMA-terrein. "Een gezin uit Groningen dat heeft gehoord van die nieuwe hippe broedplaats in Nijmegen gaat ook echt wat beleven."

Want daar ontbreekt het nog wel eens aan, zo luidt de conclusie van de drie oprichters van De Smeltkroes – Wimke van den Heuvel, Bauke Smit en Bas de Vries. Zij tonen donderdag 27 juni aan hun achterban en andere

2. Locatie | De ideale plek voor de NYMA makersplaats

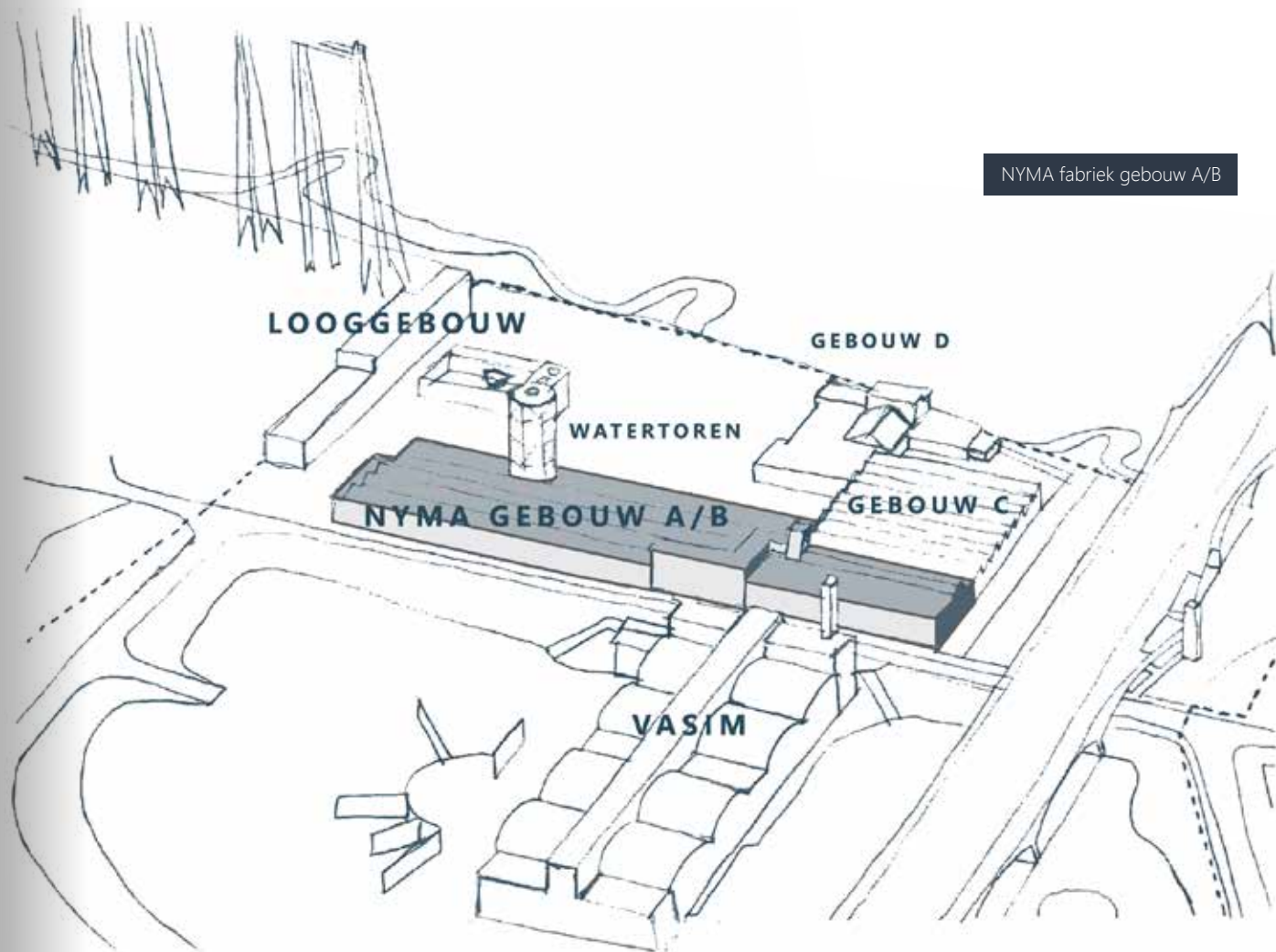
Voor het gebied NYMA is aan de gebiedsvisie gewerkt door ontwikkelteam NYMA, bestaande uit Gemeente Nijmegen, kwartiermaker Maarten de Wolff, Ondernemerscoöperatie NYMA en twee ontwikkelaars: Lingotto en Klok Groep. Deze gebiedsvisie heeft geleid tot een ontwikkelplan waarin staat omschreven wat gewenste programma-onderdelen zijn voor NYMA en waar welk type programma kan landen. Zo kan NYMA fabriek gedeelte A en B bijvoorbeeld bestemd worden voor maakbedrijven zoals de NYMA makersplaats faciliteert.

Als het aan de initiators van De Smeltkroes ligt, komt de NYMA makersplaats dan ook in dit gedeelte. De centrale ligging in het gebied, de functietoewijzing, de prachtige open gebouwstructuur en het uitzicht op de Waal maken van deze locatie de perfecte plek voor de NYMA makersplaats. Dit voelt voor de initiators zo sterk als de ideale plek om De Smeltkroes te continueren dat zij voor de permanente vestiging van hun levenswerk de naam wijzigen naar NYMA makersplaats als nieuw epicentrum voor creatief ondernemerschap in Nijmegen.

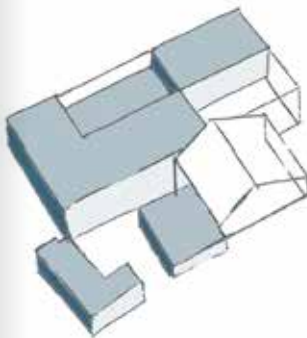
Met de NYMA makersplaats wordt een permanente plek gecreëerd die volledig in dienst staat van de creatieve ondernemers, die hen voorziet in alles wat zij nodig hebben om doelgericht te kunnen werken en geïnspireerd te raken en die bovendien het contact met en de betrokkenheid van de omgeving stimuleert. Daarnaast wordt het door een kleine schaalsprong te maken mogelijk om in meer faciliteiten te voorzien. Op deze plek biedt de NYMA makersplaats ruimte aan maximaal 250 makers op basis van een verhuurbare vloeroppervlakte van zo'n 4500 m² volgens de op dit moment beoogde indeling.

Een dynamische en bruisende plek zorgt voor de juiste voedingsbodem voor makers en tevens voor uitwisseling op gebiedsniveau. In de ideale mindmap voor het gebied vanuit het perspectief van de NYMA makersplaats worden de andere gebouwen op het terrein dan ook gevuld met inhoudelijk sterk programma, waarbij er duidelijke clusters ontstaan rondom de gewenste thema's als sport en spel, kunst & cultuur, entertainment & evenementen.

"NYMA makersplaats wordt het nieuwe epicentrum voor creatief ondernemerschap in Nijmegen."

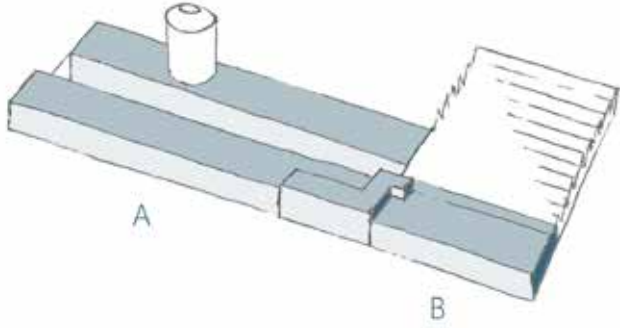


DE SMELTKROES

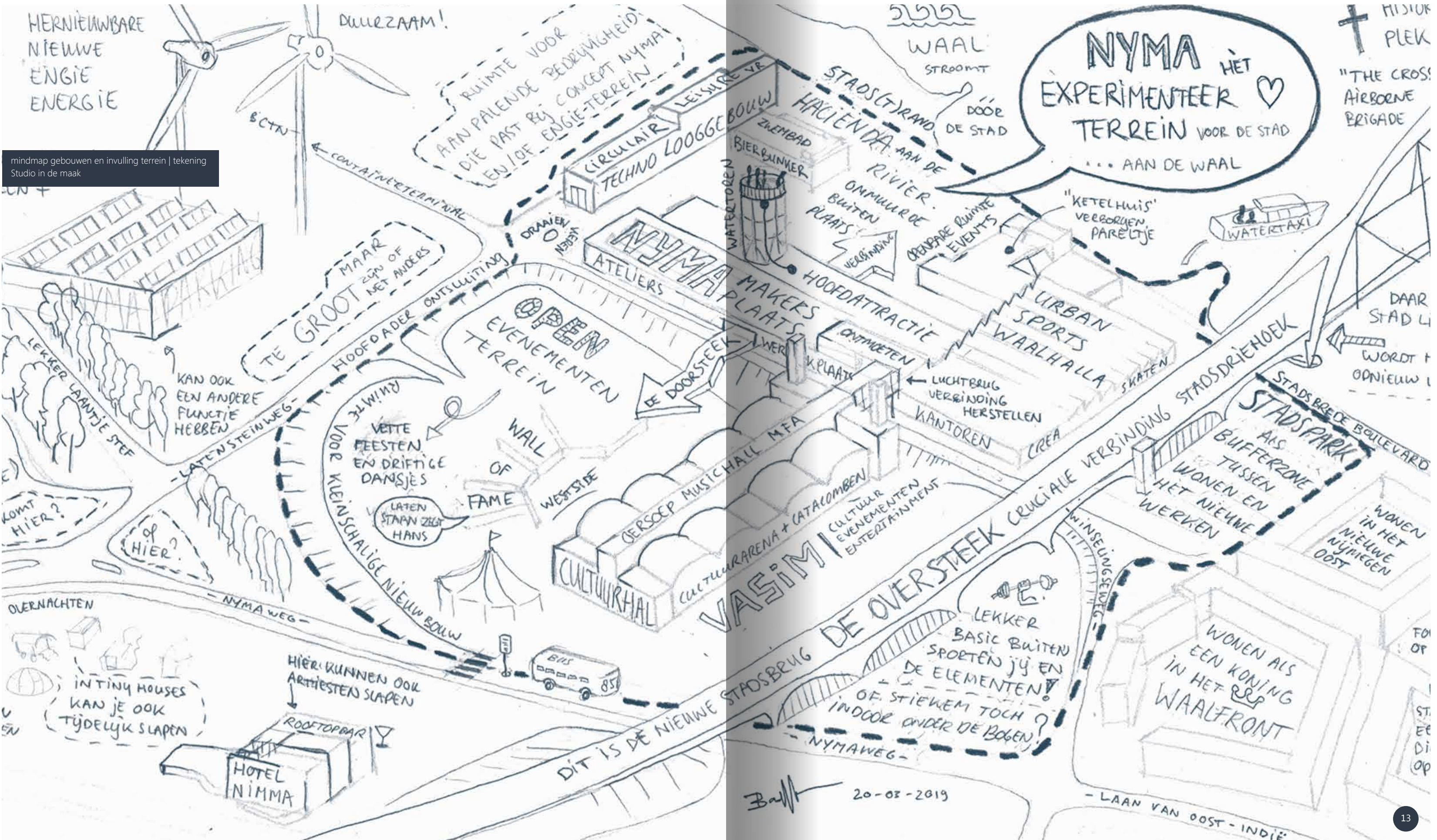


Gebouwen 01, 02 & 03
vvo 3000 m2
bvo 4122 m2
gbvo 4547 m2

NYMA MAKERSPLAATS



Gebouwdeel A	Gebouwdeel B	C Watertoren
vvo 3381 m2	vvo 979 m2	vvo 498 m2
bvo 4637 m2	bvo 1429 m2	bvo 548 m2
gbvo 6268 m2		



mindmap gebouwen en invulling terrein | tekening Studio in de maak

20-03-2019



AB Houtcreaties



Anna Treurniet

NYMA Makersplaats Een plek voor Nijmeegse makers



Hella Duijs



Els van Heijst



Bram Peters

Wouter Stumpel

3. NYMA makersplaats | De Smeltkroes 2.0

Om de makers binnen het netwerk van De Smeltkroes mee te nemen in hoe een toekomstige permanente makersplaats er voor hen uit zou kunnen zien op de NYMA, is er begonnen met een gebouwverkenning. Hierbij werden aspecten inzichtelijk zoals indeelbaarheid van de ruimtes, inpassing van functionaliteiten en programmatische mogelijkheden, afleesbaarheid van werkruimtes en gebouworganisatie, waardoor deze nieuwe plek ook voor hen ging leven.

Voor de verdere uitwerking van de NYMA makersplaats in het stadium na selectie, zal er gekozen worden voor een samenwerking met een architectenbureau en ontwerper die onze ideeën ten aanzien van deze plek op meerdere punten kracht bij kan zetten. Er zijn hiertoe verkennende gesprekken gevoerd met de bekende Nederlandse ontwerper Piet Hein Eek die met Eek en Dekkers ook beschikt over een architectenbureau. Zijn visie als ontwerper op bouwen in relatie tot maken, zijn kennis en ervaring ten aanzien van deze ontwikkelopgave en zijn affiniteit met makers in het algemeen zijn hierbij belangrijke uitgangspunten voor de samenwerking. Ook in de realisatiefase kan straks integraal aansluiting worden gezocht met lokale initiatieven (zoals Stichting WIL, zie hoofdstuk 5.3).

3.1 Gebouwindeling | Entree en benedenverdieping

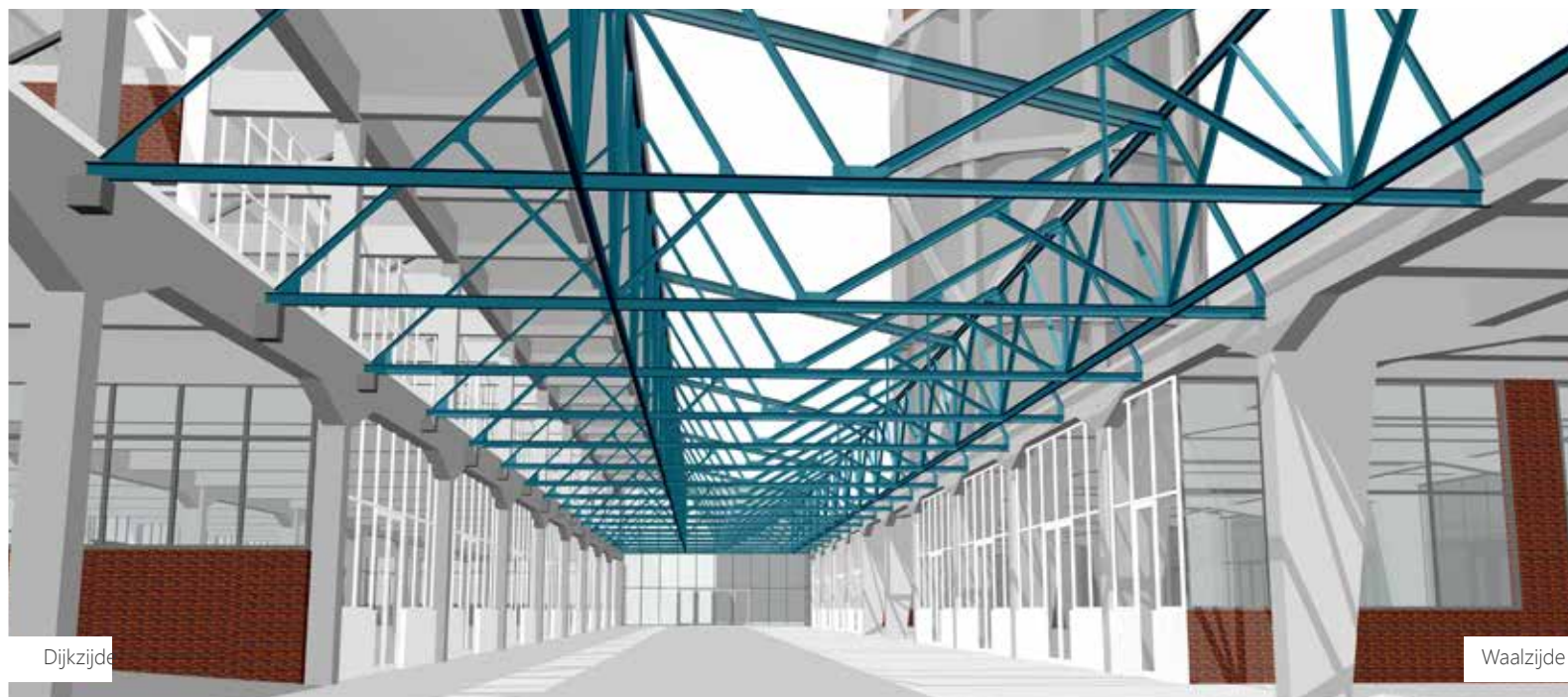
NYMA gebouw A/B kenmerkt zich door twee gebouwdelen met daartussen een overdekte binnenstraat. Het eenlaagse gedeelte met daarop de watertoren bevindt zich aan de Waalzijde en het tweelaagse gedeelte aan de dijkzijde.

Vanwege de prachtige open bouwstructuur van NYMA gebouw A/B kan er een ideale indeling gevormd worden, die volledig in dienst staat van de maker én de bezoeker.

De overdekte binnenstraat wordt hierbij de ruggengraat van de NYMA makersplaats. Door werkruimtes te bouwen aan de Waalzijde, de dijkzijde en aan deze lichte en ruime straat, kunnen er vier voorkanten worden gecreëerd. Dit versterkt de toegankelijkheid naar de werkruimtes en zorgt voor een open en uitnodigend karakter.

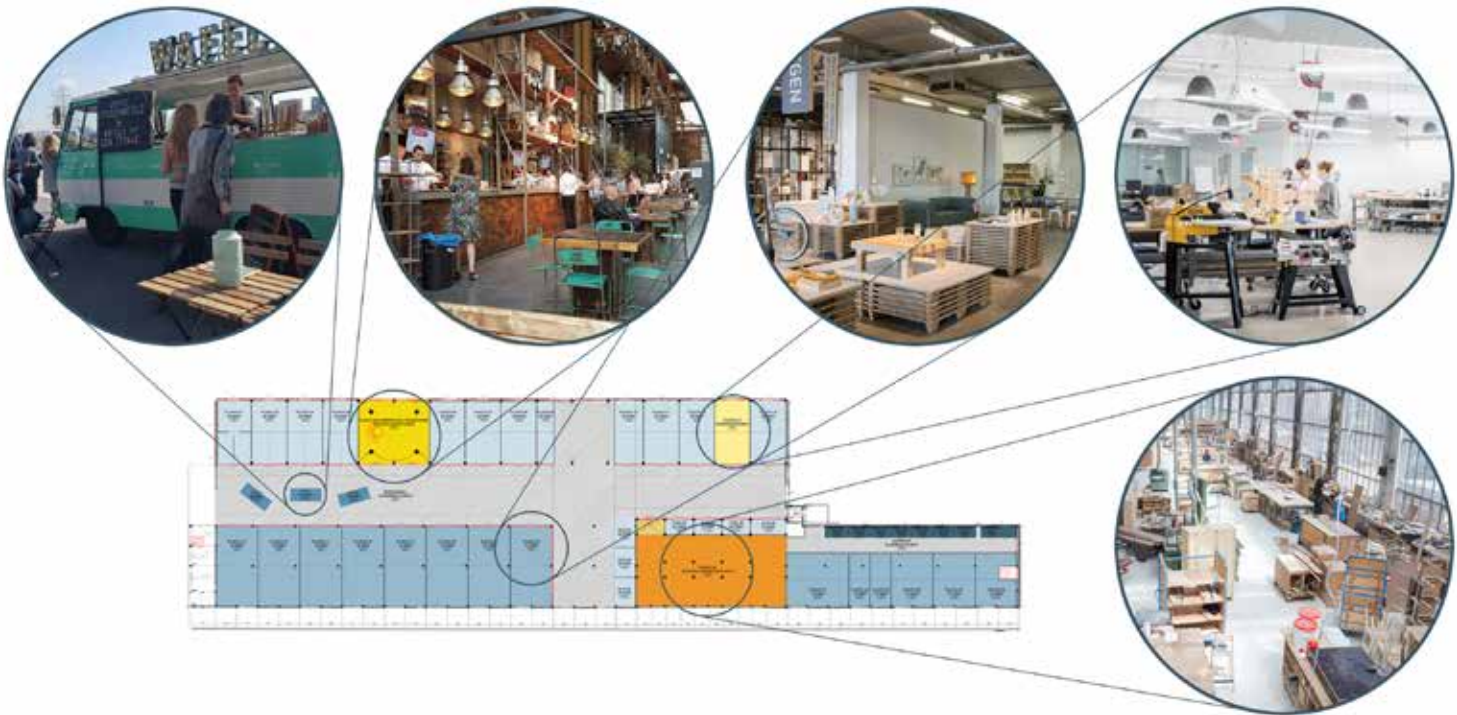
Bovendien werkt de doorsteek, die deze binnenstraat doorkruist, als verbindende route tussen het open terrein van de Vasim en de ommuurde buitenruimte aan de Waal. Door dit kruispunt wordt de levendigheid en de zichtbaarheid van de makers vergroot en een ontmoeting veroorzaakt tussen de gerichte bezoeker, de nieuwsgierige passant en de creatieve ondernemer die hier gevestigd is. De bezoeker staat, kortom, in direct contact met de gebruiker. Helemaal wanneer van de watertoren een uitkijkpunt wordt gemaakt en de bezoeker

ook via de binnenstraat de watertoren kan bereiken. De binnenstraat wordt voorzien van aanvullend programma gericht op het publiek. Centraal gelegen is de werkplaats waar het maken zichtbaar aanwezig is. Op de benedenverdieping aan de Waalzijde bevinden zich vooral publiekgerichte productontwerpers met verkoop vanuit atelier en verrassende workshops. Aan de dijkzijde vind je de maakbedrijven die meer gericht zijn op productie, opgedeeld in verschillende clusters.

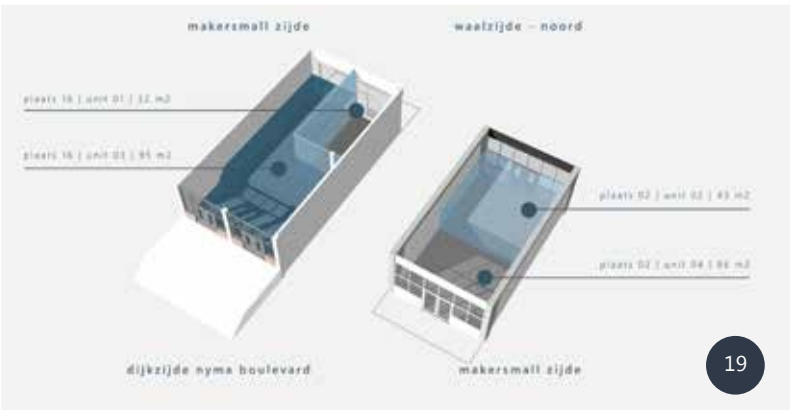
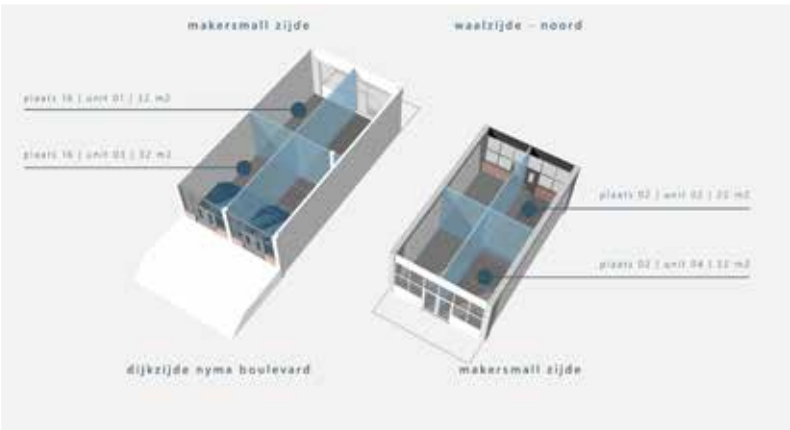
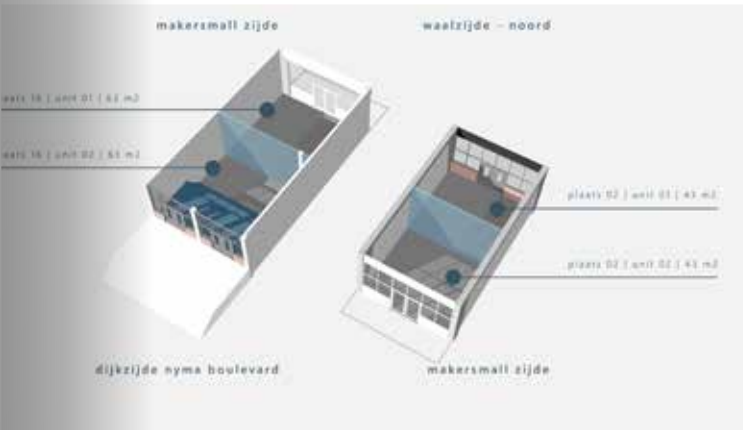


In de binnenstraat komt een levendig programma, zodat de bezoeker te allen tijde een goede ervaring heeft en voldaan weer vertrekt. Denk bij deze functies aan voorzieningen zoals foodtrucks, een kantine, multi-inzetbare ruimtes en een ontmoetingsplek met zithoek om even te ontspannen. De binnenstraat is, kortom, een aantrekkelijke plek om in gemoedelijke sfeer te verblijven.

NYMA gebouw A/B kent een logische gebouwindeling en door de stramienmaat zijn de nog te bouwen ruimtes tussen de kolommen zeer flexibel opdeelbaar. Dit zorgt ervoor dat zowel grote als kleine maakbedrijven zich eenvoudig kunnen vestigen in de NYMA makersplaats en dat afhankelijk van de omvang van de ruimtebehoefte, geschakeld kan worden in de indeling. Daarnaast biedt de vrije hoogte van de ruimtes mogelijkheden om entre-sol vloeren en bergingen in te bouwen.



Mogelijkheden ruimte-indeling & flexibiliteit t.o.v. stramien





3d impressie studie gevels | Studio in de maak



publieksgerichte programmering
binnenstraat





Artist impression NYMA makersplaats Waalzijde | door Studio in de maak

3.2 Gebouwindeling Clusters

Uit de enquête die in De Smeltkroes is gehouden onder huurders, is gebleken dat er behoefte is aan clusters rondom bepaalde disciplines die gebruikmaken van dezelfde machines en apparatuur. Kennis en vaardigheden zijn zo nog beter verenigbaar. In De Smeltkroes bevinden zich nu een fablab, een houtwerkplaats en een metaalwerkplaats. De NYMA makersplaats zal echter extra werkplaatsen faciliteren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een keramiekwerkplaats en grafische werkplaats maar ook aan bijvoorbeeld een studio voor audio en videobewerking, afhankelijk van de behoeften. De verantwoordelijkheid voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van deze werkplaatsen zal grotendeels in handen komen van de ondernemers die er gebruik van maken. De werkplaatsen kunnen gezien worden als het hart van een cluster.



Door in clusters te werken wordt onderlinge samenwerking tussen ondernemers met op elkaar aansluitende disciplines gestimuleerd en ontstaat er een interessant werkbeeld voor geïnteresseerden van buitenaf. Ook kunnen er praktijkgerichte workshops worden gegeven. Het doel van de clusters is daarnaast om beginnende zelfstandigen binnen de verschillende disciplines sneller op weg te helpen, onder andere door ze toegang te bieden tot deze professionele voorzieningen in gedeeld gebruik.

Niet alleen binnen deze clusters, maar ook tussen de verschillende disciplines zal er makkelijk een kruisbestuiving kunnen ontstaan, omdat al deze specialisten zich onder één dak bevinden.

De NYMA makersplaats zou dan ook gezien kunnen worden als een kunstacademie voor ondernemers, geïnspireerd op de uitgangspunten van het Bauhaus. Een plek waar geëxperimenteerd wordt met nieuwe productieprocessen, waar professionals elkaar inspireren, waar zij zichzelf kunnen ontwikkelen en waar ontwerpers, kunstenaars en ambachtslieden hun krachten bundelen om tot gezamenlijke producten of diensten te komen.

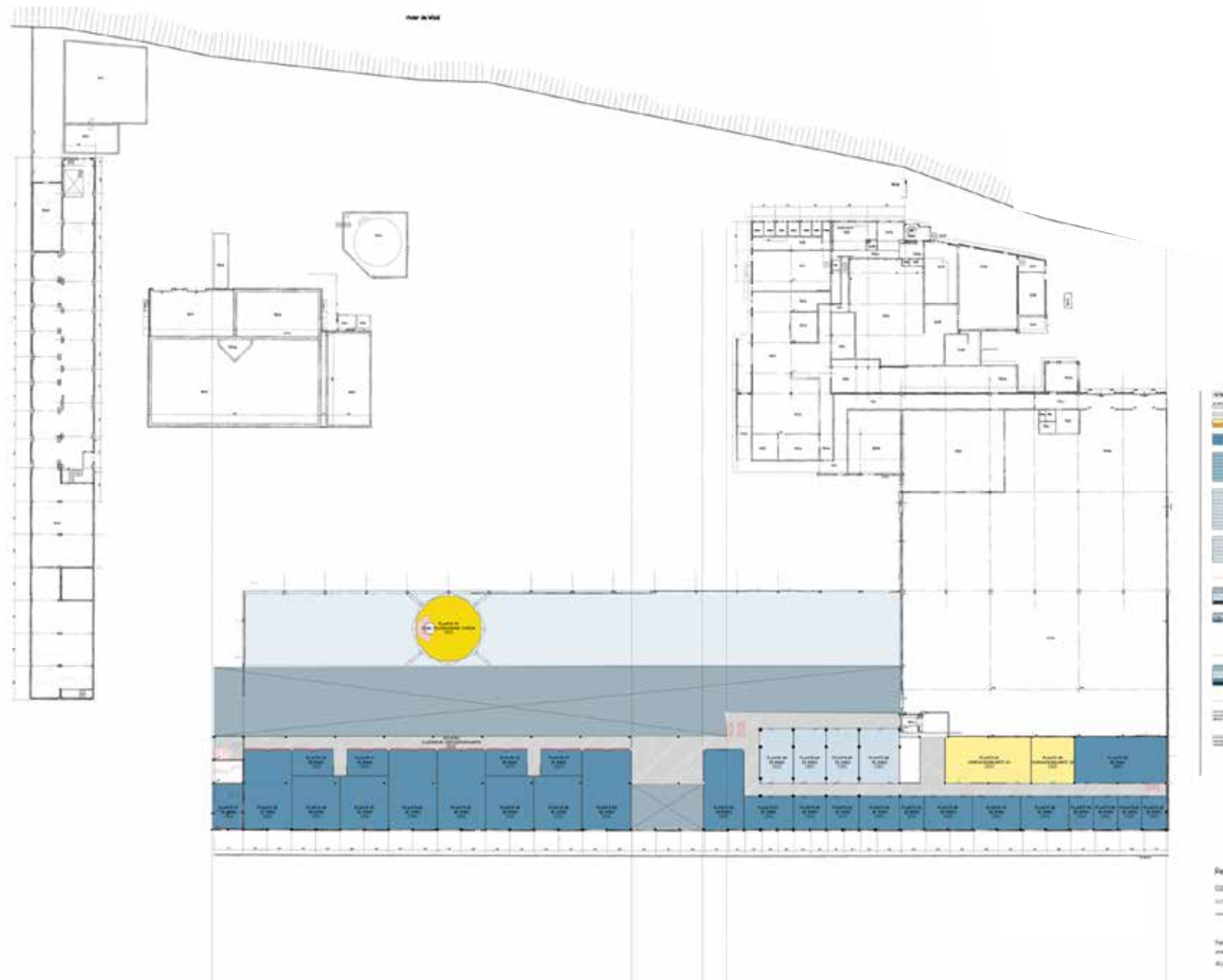
Het cluster van voedingsgerelateerde bedrijven zowel op gebied van productie en workshops is in De Smeltkroes ondergebracht in het foodlab. In de NYMA makersplaats wordt het anders gedaan: de keukens voor deze bedrijven zullen op aangeven van de gebruikers binnen de NYMA makersplaats voortaan fysiek gescheiden zijn. Zo komt er een keuken speciaal ingericht voor workshops en cursussen en komt er al dan niet aangrenzend een productiekeuken. De workshopkeuken zal zich in een publieke ruimte bevinden of hieraan grenzen. Hierdoor is het voor de bezoeker zichtbaar wat er op dat moment gaande is en wordt de interactie met en de levendigheid van dit cluster vergroot.

**“NYMA makersplaats
wordt als een
kunstacademie
voor creatieve
ondernemers.”**

3.3 Gebouwindeling | Bovenverdieping

Boven bevinden zich voornamelijk makers uit de dienstverlenende sector. Denk hierbij aan grafischvormgevers, filmmakers, fotografen, tekstschrijvers en app ontwikkelaars die net als de makers op de begane grond creatieve ondernemers zijn. Hun werkzaamheden zijn echter kantoorgerelateerd en vragen om een andere omgeving dan de op de begane grond gelegen ateliers of werkplaatsen.

Op de eerste etage kijk je vanaf de gesegmenteerde galerij die langs de kantoorruimtes en studio's loopt, langs de stalen vakwerkspanten op, uit op de werkruimtes en binnenstraat beneden. Middels een kleine verhoging in de ruimtes is het zelfs mogelijk om over het dak van de laagbouw op de Waal uit te kijken.



Referentiebeelden
toekomstig gebruik



3.4 Algemene voorzieningen

Net als in de huidige De Smeltkroes blijven er gemeenschappelijke vergader- en workshopruimtes aanwezig met verschil in uitstraling en capaciteit. Deze ruimtes zullen ook verhuurd worden aan externe gebruikers.

Behalve de vergader- en workshopfaciliteiten zullen er ook gespreksruimtes komen in kleiner formaat. Deze kunnen worden gebruikt wanneer iemand bijvoorbeeld een privé telefoongesprek wil voeren of voor korte tijd in afzondering wil overleggen met een klant of collega.

Voor een gezonde werkomgeving is het ook belangrijk je even terug te kunnen trekken of afwisseling te zoeken in ontspanning en inspanning tijdens werktijd als onderdeel van een creatief ecosysteem. Hiervoor kunnen speciaal ruimtes worden ingericht waarbij vraaggestuurd functionaliteiten aan de gebouwde omgeving kunnen worden toegevoegd.

Het voorzien in ruimtes die bijdragen aan ontspanning en inspanning, geldt ook voor de ondernemers die bijvoorbeeld fietsend naar hun werk gaan, tussendoor willen sporten of mediteren en zich tussentijds even willen kunnen opfrissen. De algemene voorzieningen staan dan ook in dienst van dit creatieve ecosysteem.

Naast deze fysieke voorzieningen heeft de NYMA makersplaats ook een platformfunctie. Centraal binnenkomende opdrachten worden uitgezet onder huurders. Er vinden gezamenlijke evenementen plaats waardoor betrokkenheid en samenwerkingen worden aangejaagd. Kortom: de NYMA makersplaats biedt een gezonde en inclusieve werkomgeving

"NYMA makersplaats biedt een gezonde werkomgeving waar naast inspanning ruimte is voor ontspanning."



4. Draagvlak voor de NYMA makersplaats

In De Smeltkroes zijn momenteel ruim 130 creatieve ondernemers gevestigd, verdeeld over inmiddels drie gebouwen met een totaalvloeroppervlak van 4.500 m² waarvan 3.000 m² verhuurbaar. Daar komen nog 40 ondernemers bij door de op handen zijnde realisatie van Kantoortuin Nijmegen.

Van de huidige ondernemers in De Smeltkroes heeft het overgrote merendeel de intentie mee te verhuizen naar de nieuwe locatie. Dit blijkt uit een onder de huurders verspreide enquête, die als doel had tot inzicht te komen wat de doelgroep (terug) zou willen zien in een verbeterde versie van De Smeltkroes, maar ook uit het vertrouwen dat veel huurders hebben getoond toen zij hun contracten vernieuwden tot aan het einde van de mogelijke huurtermijn op de huidige locatie en daarbij specifiek uitspraken mee te willen verhuizen naar de NYMA makersplaats.

Wekelijks worden nieuwe geïnteresseerden verwezen naar de wachtlijst, omdat er binnen de huidige makersplaats niet voldoende ruimte is om iedereen te bedienen. Van de huidige individuele maakbedrijven op het Honigcomplex heeft bovendien een groot aantal aangegeven zich ook te willen vestigen in de NYMA makersplaats. Deze bedrijven zouden op basis van hun huidige ruimtebehoefte rond de 1800 m² vullen.

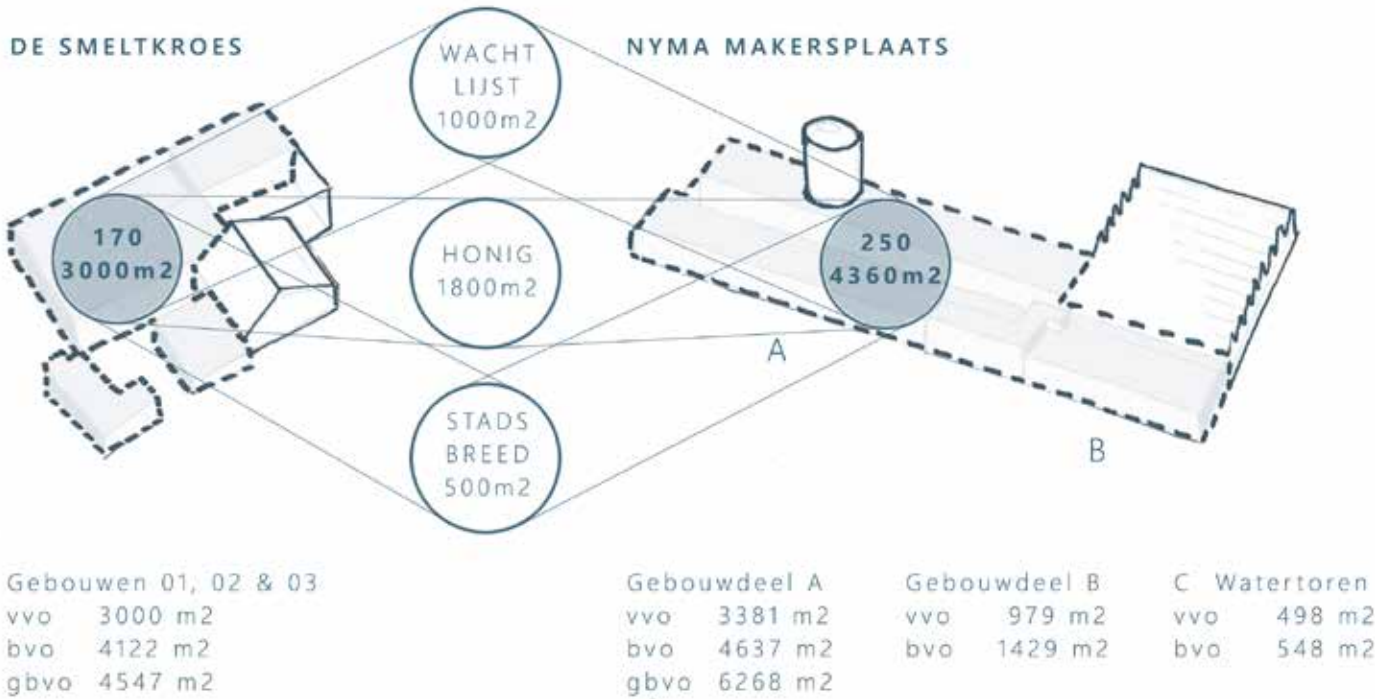
“Er hebben zich al veel makers aangemeld voor NYMA makersplaats. Goed voor zo’n 8000 m² aan werkruimtes.”

Ook de opkomst tijdens de eerste openbare informatieavond van de NYMA makersplaats op donderdag 27 juni 2019 was overweldigend. Op deze avond werden de toekomstplannen gepresenteerd aan nog eens ruim 100 geïnteresseerden. Naar aanleiding van de presentatie gaven veel mensen aan graag onderdeel te willen worden van de nieuwe plek door het bestuderen van de plattegronden en het invullen van het wachtlijstformulier.

Op 1 oktober 2019 was het totaal aantal makers dat zich had ingeschreven op dit formulier voor de NYMA makersplaats goed voor 7.800 m² verhuurbare vloeroppervlakte. Afgaand op bovenstaande cijfers komt de actuele vraag naar werkruimte binnen ons concept in totaal dus neer op circa 8000 m² en de aanmeldingen blijven binnenstromen. De getoonde belangstelling en betrokken houding van de geïnteresseerden bevestigt de behoefte aan en daarmee de relevantie van de NYMA makersplaats. Er kan worden geconcludeerd dat de maakcultuur in Nijmegen groeiende is en dat de NYMA makersplaats een onmisbaar component zal worden in het bedienen van deze doelgroep voor de stad.



Eerste openbare informatieavond NYMA Makerplaats 27 juni 2019



5. Financiering en realisatie

Afgelopen maanden zijn er diverse individuele gesprekken gevoerd met de nu al betrokken partijen rondom de herontwikkeling van NYMA. Zo zijn de plannen voor de NYMA makersplaats individueel gepresenteerd aan de ontwikkelaars Lingotto en Klok groep, Triodos Bank, Ontwikkel -en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG), kwartiermaker Maarten De Wolff en projectleider Marie-Louise Verschure van de Gemeente Nijmegen. De opgehaalde input is meegenomen in deze aanpak.

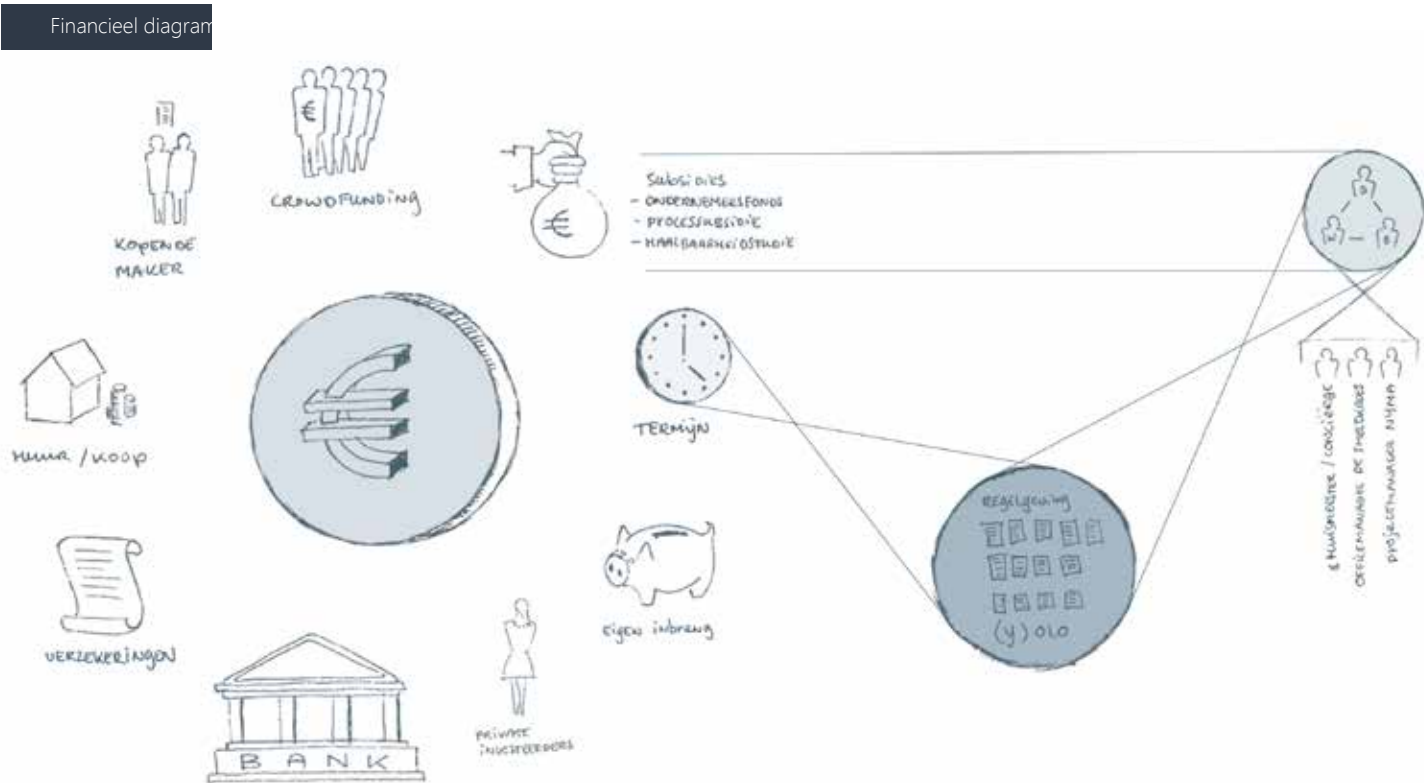
In het financieel diagram staan verschillende mogelijkheden en opties om tot een succesvolle financiering te komen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste hiervan behandeld.

Er werd nauw samengewerkt met de accountant van De Smeltkroes: Jeroen van Bergen van 'Van Bergen ondernemerszaken' om een eerste scenario van een investerings- en exploitatiebegroting op te zetten. Hij was ook betrokken bij het financiële fundament voor

De Basis in het oude Doornroosje aan de Groenewoudseweg. Daarnaast is er met hen nagedacht over de juridische structuur van de NYMA makersplaats.

Ten aanzien van het financieringsvraagstuk is gekozen voor een benadering waarbij met open boeken en met de betrokken partijen als partner vanwege de complexiteit naar een breed gedragen oplossing toe wordt gewerkt.

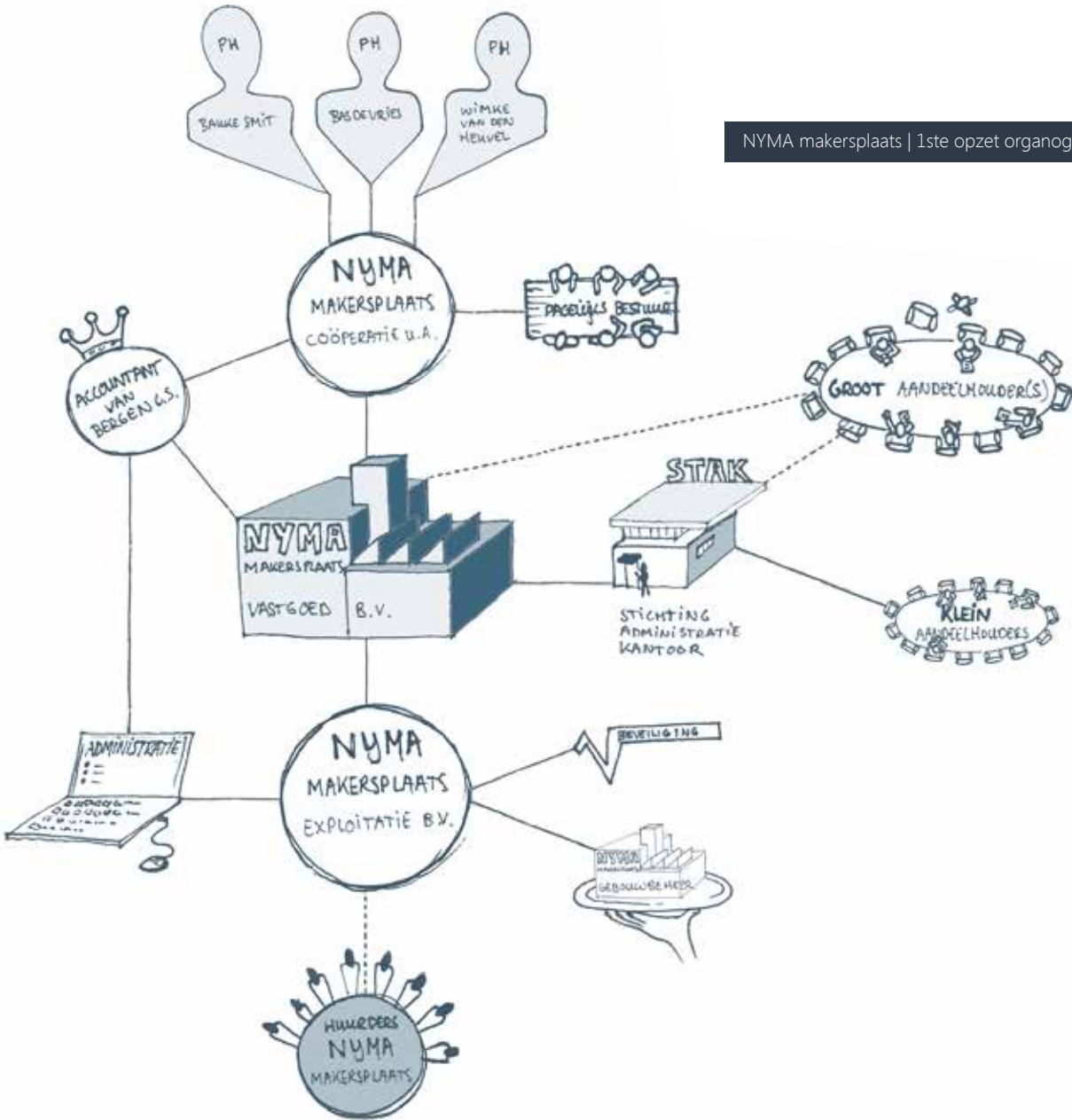
“Voor de financiering gaan we met open boeken naar een breed gedragen oplossing toewerken.”



5.1 Uitgangspunt

Uitgangspunt van dit eerste scenario is laten zien wat er vanuit een exploitatiebegroting voor een makersplaats op deze schaal aan maximale financieringsruimte ontstaat, op basis van de in dit plan opgenomen verhuurbare vierkante meters en de volgende kaders en aannames: lage rentes, lange terugbetalingstermijnen, marktconforme huurprijzen binnen de creatieve maaksector van Nijmegen en het pand dat voor een euro per m² wordt gekocht. Op basis van deze kaders en aannames ontstaat de financieringsruimte zoals opgenomen in de investeringbegroting (bijlage 3).

Door de verkenning in dit eerste scenario en vanuit de huidige expertise een makersplaats exploiteren met 3000 m² verhuurbare vloeroppervlakte waarbij ook al marktconforme huurprijzen gehanteerd zijn, kan geconcludeerd worden dat het opzetten van een plek als de NYMA makersplaats met dit beperkte aantal vierkante meters niet haalbaar zal zijn. Met inachtneming van de huidige vraag en de benodigde financiering is de circa 4500 m² verhuurbare vloeroppervlakte uit dit plan zelfs nog aan de optimistische kant.



5.2 De verkenning

Met dit eerste scenario is een vertrekpunt gecreëerd voor een verkenning van het financieringsmodel en is er op 3 oktober 2019 een eerste gesprek georganiseerd door De Smeltkroes waarbij alle eerdergenoemde partijen aanwezig waren. In dit gesprek werd duidelijk dat er de komende periode zeker nog een hoop vragen te beantwoorden zijn ten aanzien van de kaders rondom de financiering van de NYMA makersplaats.

Wat echter ook duidelijk werd is dat op basis van het huidige scenario Triodos Bank het vertrouwen heeft uitgesproken, door aan te geven circa 60% van de benodigde middelen te willen financieren. De gekozen rente van 2,5% leek inderdaad wat te scherp maar er werden door Triodos wel al extra mogelijkheden aangeboden voor het verruimen van

de terugbetalingstermijn van 20 naar 30 jaar en een vertraagde ingangsdatum voor de aflossing. Hierdoor kan in de eerste twee jaar een positiever resultaat geboekt worden en neemt de druk op de begroting weer wat af.

Ook OHG was positief over de plannen voor de NYMA makersplaats en gaf aan dat ze de bereidheid hebben om de resterende 40% van de financieringsbehoefte te financieren.

Hiermee lijkt er in ieder geval voldoende draagvlak en vertrouwen te zijn vanuit de op dit moment twee belangrijkste partijen voor het financieren van de NYMA makersplaats. Er is nu een aantal sterke bouwstenen gevormd waarop de komende tijd verder gebouwd kan gaan worden.

“Ik heb vertrouwen in het plan van Bauke, Bas en Wimke en zie de NYMA makersplaats als een van de motoren voor het gebied en de herontwikkeling van de NYMA.”

Fons van de Klok
commercieel directeur van Kloggroep BV

5.3 Vervolgtraject

De gesprekken met de betrokken partijen zullen voortgezet worden zodat er snel concreet meer duidelijkheid komt en het plan verder uitgewerkt kan gaan worden. Er zal naar alle waarschijnlijkheid nog steeds een tekort zijn op de totale kosten van aanschaf, verbouwing van NYMA fabriek A/B en de realisatie van de NYMA makersplaats. Tegelijkertijd ligt er daarom ook de uitdaging om dit project zo kostenefficiënt mogelijk te realiseren. Indien de NYMA makersplaats groen licht krijgt om te landen op de NYMA dan zal in de vervolgfase ook samen met een architect/ontwerper gekeken worden naar gebouwoptimalisatie in gebruik maar zeker ook in financieel opzicht. Door af te wijken van een traditionele bouwmethode is hier winst te behalen. Voor dit vervolgtraject lopen gesprekken met Piet Hein Eek vanuit zijn architectenbureau Eek & Dekkers. De keuze voor Eek is een logische; hij heeft vanuit zijn eigen achtergrond kennis van ontwikkelen en kent geen traditionele benadering ten aanzien van het proces. Hierdoor kan hij dus actief meedenken.

5.4 Certificaten

Vanwege het mogelijke tekort of zelfs ten gunste van een deel van de huidige financieringsbehoefte vanuit het eerste scenario, is het strategisch en realistisch om een deel van het eigenaarschap te delen en het draagvlak te vergoten. Dit gebeurt niet door crowdfunding zoals bij De Smeltkroes in de vorm van een bullet-lening (korte lening met hoog rendement) is gedaan, maar door de verkoop van certificaten/aandelen van de NYMA makerplaats. Op deze manier kan een substantieel bedrag worden opgehaald en worden (particuliere) investeerders mede-eigenaar van de NYMA makersplaats. Dit kan ook zorgen voor extra financiële middelen. Uiteraard worden zeggenschap, inspraak en rendementsverdelingen goed vastgelegd en geregeld via de STAK (Stichting Administratie Kantoor). Groot voordeel is dat de verkoop van deze certificaten geen negatief effect op de balans van de exploitatiebegroting heeft. Er worden extra financiële middelen gecreëerd zonder een directe kostenconsequentie.

5.5 Gedeeld eigenaarschap

De constructie waarbij huurders en andere investeerders via de certificaten voor een stukje eigenaar worden van de NYMA makersplaats is een logische vorm. Wellicht dat deze manier van investeren voor huurders beloond kan worden in de vorm van korting op de huur, afhankelijk van het geïnvesteerde bedrag. Door de uitgifte ontstaat gedeeld eigenaarschap en een groot draagvlak.

De uitkering van het beoogde dividend op basis van het jaarlijkse resultaat zorgt er voor dat er vooral ‘feel good’ investeerders instappen die het concept een warm hart toedragen. Vanuit de resultatenprognose kunnen rendementen van circa 1,5% per jaar verwacht worden. Zijn de jaarlijkse resultaten hoger of wordt op de lange termijn in goede tijden er toch voor gekozen om (een deel van) NYMA makersplaats te verkopen, dan profiteren de (particuliere) investeerders die certificaathouder zijn daar ook van. Verkoop van units wordt in dit stadium door de in hoofdstuk 5 genoemde partijen afgeraden omdat de constructie daarmee onnodig ingewikkeld wordt. De zeggenschap, de identiteit van het concept en het merk NYMA makersplaats kunnen daardoor lastiger gewaarborgd worden. Verkoop wordt in een later stadium niet uitgesloten; wanneer de NYMA makersplaats straks staat, zal dit nog eens heroverwogen en verder onderzocht worden.

5.6 Duurzaamheid en bewustwording

Binnen de puzzel voor de realisatie en financiering van de NYMA makerplaats zijn verduurzaming en bewustwording belangrijke thema's. Initiatiefnemers Bauke, Bas en Wimke geloven in de kracht van kleinschalige verandering. Bijdragen aan een betere wereld en doen wat binnen de mogelijkheden ligt is daarom een vanzelfsprekend onderdeel van deze toekomstplannen.

Rijkdom wordt bij de initiatiefnemers niet zozeer ervaren vanuit een financieel gewin, maar eerder vanuit het opzetten van een prachtig ecosysteem voor makers waar ondernemers kunnen werken vanuit hun passie en waardoor werkvreugde wordt gemaximaliseerd. Ondernemerschap waarbij het niet alleen gaat over geld verdienen maar ook over plezier hebben in je werk met mooie samenwerkingen en onderlinge opdrachten tot gevolg. Elkaars nabijheid is in deze mini-maatschappij voor creatieve ondernemers hierbij misschien nog wel het meest waardevol. Oftewel: “Sociaal ondernemen komt uiteindelijk op stoom waarbij geld wordt gezien als middel en niet langer als een doel in zichzelf”. Een uitspraak uit het boek ‘De kanarie in de kolenmijn’ van Marianne Thieme en Ewald Engelen, waarin De Smeltkroes wordt aangehaald als inspirerend voorbeeld van een werkplaats die vanuit duurzaamheidsprincipes en gemeenschapszin werkt. De doelstelling is dat de NYMA makersplaats toekomstbestendig ontwikkeld gaat worden. Dit betekent ook dat het bestaansrecht van de NYMA makersplaats is gestoeld op ondernemerschap. Hiermee worden eventuele subsidies alleen aangesproken ter ondersteuning. In meer pragmatische zin heeft toekomstbestendigheid met bouwen te maken. Hergebruik van materialen (urban mining), ook vanuit de huidige locatie, gebruik van ecologische bouwmaterialen, goede isolatie van het gebouw, energiebesparende maatregelen en het opwekken van energie door middel van zonnepanelen zijn daarbij een aantal belangrijke vertrekpunten.

Samenwerken met lokale initiatieven, zoals bijvoorbeeld stichting WIL is bij de realisatie van de NYMA makersplaats zeer gewenst. Stichting WIL (opgericht door de Klok Groep) richt zich op het opleiden van jongeren en zij-instromers in de bouwsector door praktijkgerichte scholing. Deze mensen enthousiasmeren en opleiden levert een positieve bijdrage op voor de maatschappelijke meerwaarde van dit project. Vanuit stichting WIL is er het streven om materialen die worden herwonnen uit slooppanden in en om Nijmegen opnieuw gereed te maken voor gebruik. Vanuit deze optiek is het interessant stichting WIL te koppelen aan ontwerper Piet Hein Eek (bekend geworden van zijn sloophouten kasten). Hierdoor kan het hergebruik van lokale materialen op een hoger plan getild worden en zijn de geplande werkruimtes per maker te verbijzonderen.

“Sociaal ondernemen komt uiteindelijk op stoom, waarbij geld wordt gezien als middel en niet langer als een doel in zichzelf.”

Citaat uit het boek ‘De kanarie in de kolenmijn’ van Marianne Thieme en Ewald Engelen



5.7 Fasering en schuifmodel

Bij het opbouwen van De Smeltkroes was sprake van een gefaseerde instroom door huurders. Hiermee werd in vroegtijdig stadium van de realisatie ook de eerste cashflow georganiseerd. Dit zorgde er daarnaast voor dat de pioniers die zich in de Smeltkroes vestigden de ontwikkeling van binnenuit hebben meegemaakt. Dat leidde tot bijzondere situaties: in de nog bijna lege fabriekshal vonden al praktijk-gerichte workshops plaats en werden de eerste producten geproduceerd terwijl er gelijktijdig nog gebouwd werd. Deze fase heeft daarmee een extra positieve lading aan de ontwikkeling gegeven.

De cashflow en de locatie die daarmee al vroegtijdig tot leven kwam, waren de achterliggende gedachten voor de fasering en kwamen de haalbaarheid ten goede. Om die reden is dit voor de ontwikkeling van de NYMA makersplaats ook van belang. In de transitie van De Honig naar NYMA moeten de al aanwezige huurders vanuit De Smeltkroes wel mee kunnen in de eerste gerealiseerde fase. Vanwege het complexe schuifmodel en de relatief goede bouwkundige staat van gebouw B ten opzichte van gebouw A, zijn de al aanwezige kantoren op de eerste verdieping hiervoor uitermate geschikt. Met relatief goedkope en simpele ingrepen kunnen de kantoren daar gebruiksklaar worden gemaakt voor de eerste lichting pioniers die hun intrede doen in de NYMA makersplaats.

5.8 Conclusie verkenning financiering

De belangrijkste bouwstenen uit het financieel diagram zijn hierbij behandeld. Uiteraard zijn er in minder gunstige scenario's ook nog mogelijkheden voor commerciële beleggers en investeerders met hogere rendementseisen. Dit komt de financieringsruimte echter niet ten goede. Tegelijkertijd zal met het afnemen van de zeggenschap van Bauke, Bas en Wimke ook de bereidheid van de Triodos Bank en OHG om te financieren afnemen. Uitwerking van eerder genoemde scenario is mede daarom de meest logische vervolgstap.



Slotwoord

Dank voor het lezen van ons toekomstplan voor de NYMA makersplaats. We gaan aankomende periode alles op alles zetten om tot realisatie van de NYMA makersplaats over te kunnen gaan.

Wellicht is je interesse gewekt om aan onderdelen uit dit plan een bijdrage te leveren, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. Wil je graag op de hoogte gehouden worden, heb je interesse in een ruimte of wil je een volgende informatiebijeenkomst of verdiepingssessie bijwonen, meld je dan aan via:

<http://bit.ly/aanmeldendoejehier>

Wij geloven dat de NYMA makersplaats een verrijking is voor de stad en een permanente plek verdient. Met deze overtuiging bouwen wij heel graag verder aan ons nieuwe levenswerk.

Bauke, Bas en Wimke

Bijlage 1 | Samen gemaakt



Samenwerking van Hugo van der Kallen en Els van Heijst aan de alternatieve 'duurzame' ambtsketen voor burgemeester Hubert Bruls in het kader van EGC 2019. Gepresenteerd in een sierraaddoos van Maeyke Kok.



12 Nijmeegse makers in beeld voor het label Made in Nijmegen tijdens de Dutch Design Week 2016.



Presentatie van het Lokaliteitenkabinet in Museum Het Valkhof Nijmegen. Bedacht en ontworpen door Studio in de maak met medewerking van Revi Bloemendal, Louis Wolf, Michiel Klaarwater, Jeroen Knitel en Johnny Kerkhof



Deelname aan de Nijmeegse Kunstnacht 2018 door veel makers uit De Smeltkroes in samenwerking met Go Short



Expositie 'Van eigen bodem' met 24 makers uit De Smeltkroes tijdens het openingsfestival 'Wondertuin' van Nijmegen European Green Capital 2019



Deelname aan Klokhuys Onderneemt Backstage 2019 van tv-programma 'Het Klokhuys' door zo'n 15 creatieve ondernemers uit De Smeltkroes in Nijmegen

Het gaat wat worden in de NYMA

Geschreven door Jan Maurits Schouten (/lifestyle/de-smaak-van-honig/itemlist/user/2292-janmauritsschouten)
donderdag, 27 juni 2019



Wimke van de Heuvel, Bauke Smit, Bas de Vries, mede-oprichters ondernemerscoöperatie NYMA
Foto: Jan Maurits Schouten

Nijmegen krijgt dan tóch zijn uitkijktoren. Niet op het Valkhof, niet op een Romeinse plek in Nijmegen-West, maar nog iets verder: op het NYMA-terrein. "Een gezin uit Groningen dat heeft gehoord van die nieuwe hippe broedplaats in Nijmegen gaat ook echt wat beleven."

Want daar ontbreekt het nog wel eens aan, zo luidt de conclusie van de drie oprichters van De Smeltkroes – Wimke van den Heuvel, Bauke Smit en Bas de Vries. Zij tonen donderdag 27 juni aan hun achterban en andere geïnteresseerden hoe ver ze zijn met hun plannen voor de ontwikkeling van het gebied ten westen van De Oversteek, waar nu het NYMA-terrein op betere tijden ligt te wachten. NYMA omvat niet alleen de voormalige fabrieksterreinen van N.V. Kunstzijdespinnerij de Nyma (waaronder Waalhalla), maar ook het aangrenzende Vasim.



© Jan Maurits Schouten

"Het is redelijk soepel gelopen met de gemeente", licht Bas de Vries aan Uagenda toe. "Eerst vonden wij – lokale stakeholders of bedrijven die al actief waren in Honig, Vasim en NYMA – dat de uitvraag wel wat heel breed was. Iedereen werd gevraagd mee te denken over ontwikkeling van het terrein, dat volgens het bestemmingsplan plaats moest bieden aan kleine maakbedrijfjes, sport en spel, kunst en cultuur en kleinschalige horeca. Als bewoners van de Honig-panden, wetend dat we daar weg moesten, dachten wij: 'Ho 's, dat is precies wat wij allemaal doen'."

Alles moet concreter worden

De circa 170 ambachtelijke, kunstzinnige, creatieve, kleinschalige bedrijven in het Honigcomplex richtten samen met andere lokale stakeholders waaronder De Vasim, Drift, Waalhalla de ondernemerscoöperatie NYMA op, met de drie heren aan het roer. Daarmee werden ze een gesprekspartner voor de gemeente en konden ze plannen maken, onder begeleiding van kwartiermaker Maarten de Wolff. Hij is door de gemeente aangesteld als oliemannetje om het NYMA-project richting te geven.



Maarten de Wolff - © Jan Maurits Schouten

De Wolff spreekt ook donderdag: "We hebben een fase van plannen maken afgerond en we hebben twee ontwikkelaars gekozen waarmee we in gesprek zijn: het Nijmeegse bouw- en ontwikkelbedrijf Klok Groep en Lingotto, een ontwikkelaar die is gespecialiseerd in herinrichting en renovatie van oude panden. De komende maanden moet alles concreter worden; de bouwkosten, maar ook de hoogte van de huur, de financiering, et cetera. Uiterlijk in november moet er een plan liggen voor de gemeenteraad. Hopelijk kunnen we dan in het eerste kwartaal van 2020 aan de slag. Haast is geboden omdat eind 2020 de eerste bedrijven weg moeten uit de Honig-panden."

Altijd de toren beklimmen

Aan Wimke, Bauke en Bas zal het niet liggen. Zij presenteren een zeer compleet, en goed uitgedacht, plan. Voornamelijk voor het langerekte gebouw dat onder de watertoren ligt. Dat valt om te bouwen naar een groot en licht, tweelaags gebouw, over de volle lengte doorsneden door een lange ruimte onder een glazen dak. De maakbedrijfjes van onder andere De Smeltkroes zullen daardoor goed zichtbaar zijn, zowel door buitenramen als vanuit de centrale hal. In de hal zelf is ruimte voor foodtruck-achtige horeca. Al komt er ook een restaurant voor de bedrijfjes en de bezoekers.



© Jan Maurits Schouten

Die bezoekers moeten, behalve voor al die bedrijvigheid, ook komen voor de watertoren. Dat wordt een uitzichtpunt. Je moet er mooi zich hebben op De

bedrijvigheid en de parken die nog om het NYMA-terrein heen gebouwd worden. "We hoorden van bezoekers aan De Smeltkroes terug en maakten zelf ook mee toen we broedplaatsen bezochten: er zijn momenten dat er heel weinig te doen of te zien is. Als je van ver bent gekomen, geeft dat geen fijn gevoel," legt De Vries uit. "In onze plannen is er veel te zien, kun je de toren beklimmen en kun je wat drinken of eten."

Doorbraak voor festivalterreinen

Dit staat nog allemaal los van de buitenterreinen en de festivals die daar zullen plaatsvinden. De Vasim heeft veel pleinruimte, en de NYMA heeft een intiemer, maar nog steeds ruim terrein met uitzicht over de Waal. In de plannen wordt een doorbraak voorzien met een trap, waardoor je als festivalbezoeker of gewone wandelaar eenvoudig van het ene gebied naar het andere kunt lopen. Een wandelpad, inclusief een loopbrug over de Waalhaven, maakt het plan compleet en legt de verbinding langs het hele waalfront.



© Jan Maurits Schouten

De hamvraag

De ruim honderd mensen die de plannen aanhoren – voor het merendeels leden van de NYMA Coöperatie – lijken het zeer eens te zijn met de plannen. Er worden geen plenaire vragen gesteld en er is vooral veel interesse in de kaart met plekken waar iedereen met zijn bedrijf terecht moet komen.

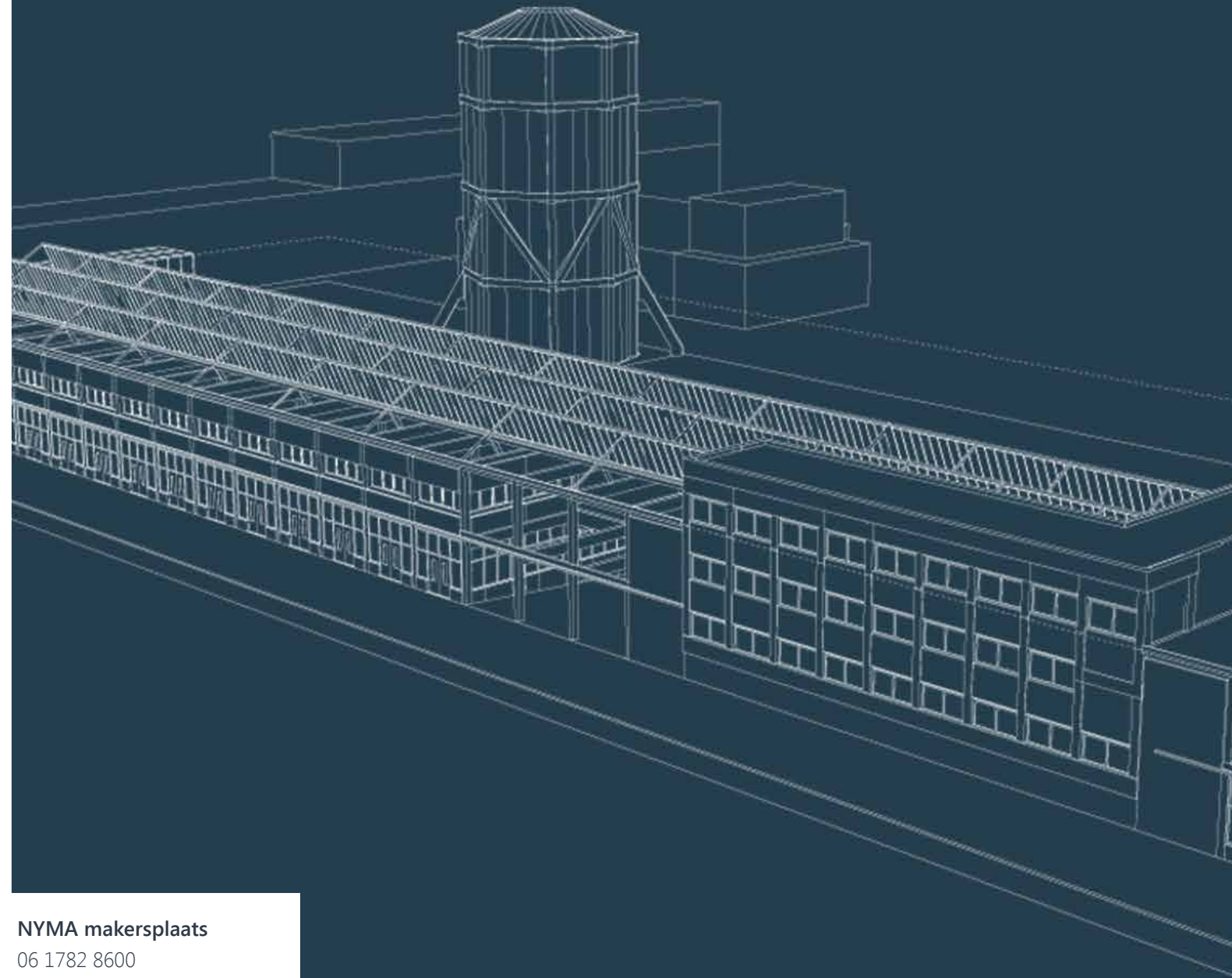
Bauke Smit licht de hamvraag nog even toe, die naar de financiën: "De gebruikers van De Smeltkroes betalen nu al een marktconforme huur. Het aantal verhuurbare vierkante meters neemt met ruim duizend toe. We denken dat we die wel verhuurd krijgen, in totaal aan zo'n 250 bedrijven. Dat zal natuurlijk niet voldoende zijn. Er is met banken gesproken. Omdat we een duurzaam gebouw willen en veel met hergebruik van bouw materiaal willen werken, is de Triodos Bank geïnteresseerd. Verder willen we met crowdfunding werken en zoeken we private investeerders. En uiteraard zal de gemeente ook investeren. De komende tijd worden de cijfers steeds concreter."



© Jan Maurits Schouten

Bijlage 3 investeringsbegroting

Alleen digitaal beschikbaar op aanvraag
via info@studioindemaak.nl



NYMA makersplaats

06 1782 8600

info@studioindemaak.nl