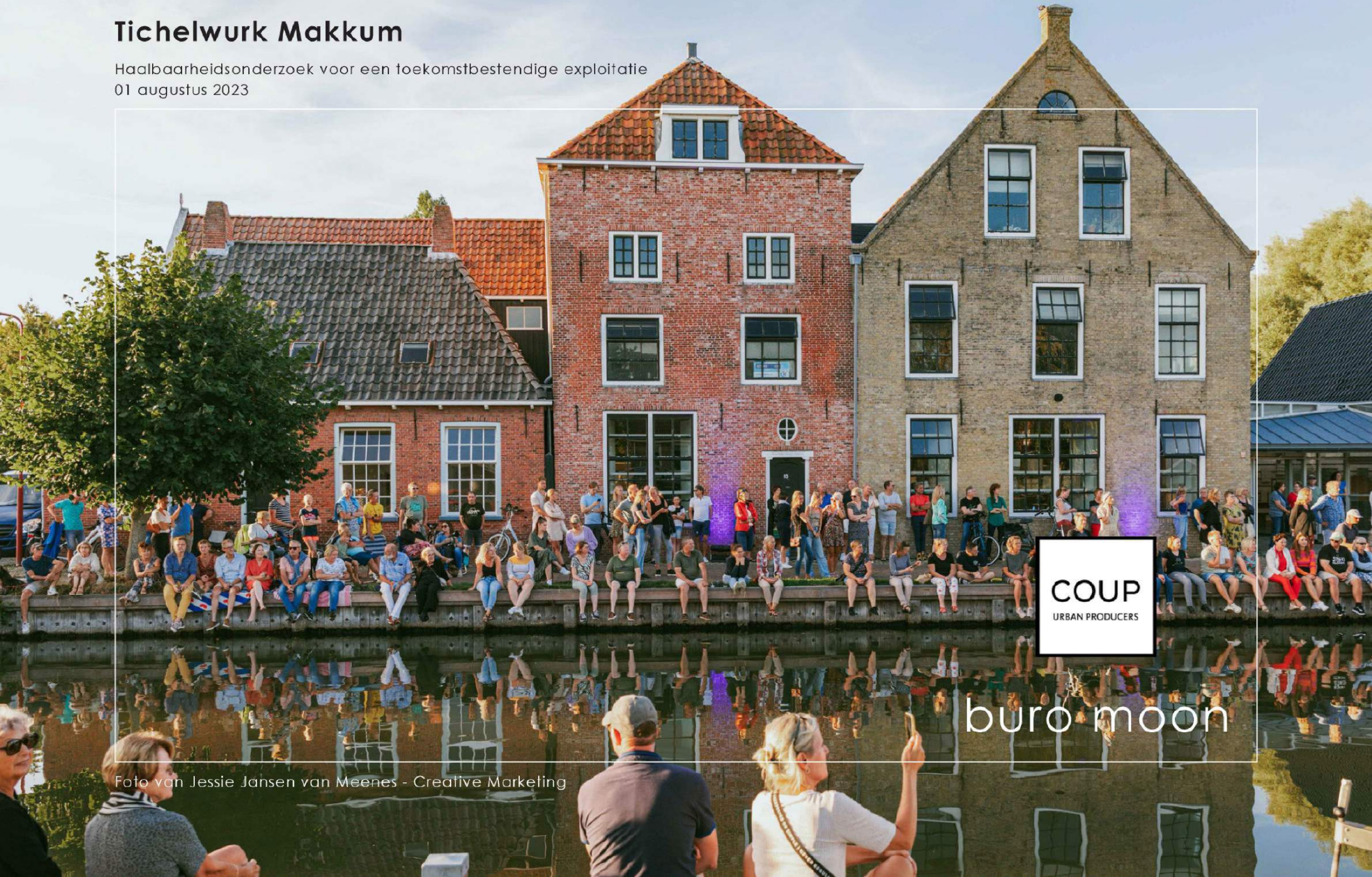


Tichelwurk Makkum

Haalbaarheidsonderzoek voor een toekomstbestendige exploitatie
01 augustus 2023



COUP
URBAN PRODUCERS

buro moon

Foto van Jessie Jansen van Meenes - Creative Marketing

Inhoudsopgave

3	1. inleiding
6	2. aanpak en proces
9	3. de oude tichelaar fabriek
15	4. locatie en bereikbaarheid
19	5. tichelwerk is...
23	6. tichelwerk de wereld van...
30	7. tichelwerk functioneel programma van eisen
32	8. tichelwerk scenario's
39	9. tichelwerk organisatie
41	10. tichelwerk in makkum
44	11. tichelwerk als vliegwiel voor...
47	12. tichelwerk de cijfers
66	13. conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen
69	14. bijlagen
77	15. colofon

1. inleiding

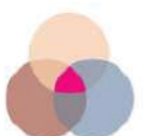
1.1 Open Atelier 2022

In de zomer van 2022, bij het 450-jaar bestaan van Koninklijke Tichelaar, gingen de deuren van de oude Tichelaarfabriek aan de Turfmarkt in Makkum na tien jaar weer open. Op initiatief van Stichting Frysk Tichelwurk vond in augustus en september het Open Atelier plaats; een groot succes. Het is gebleken dat het merk Tichelaar en Makkumer aardewerk springlevend zijn en een unieke aantrekkingskracht hebben op architecten, ambachtslieden, verzamelaars, kenners, cultuurtouristen, ontwerpers, stagiairs, oud-aandeelhouders, vrijwilligers en inwoners van Makkum.

Alles was onderling met elkaar verbonden in de kenniswerkplaats die het Open Atelier was: van de ambachtelijke kennis van de oudste vrijwilliger uit Makkum tot de experimenten van de designers die als 'artist-in-residence' verbleven in Makkum. Het was bovendien één van de best bezochte culturele attracties in de regio van het jaar, de horeca in Makkum draaide beter, het gebouw was in gebruik voor een brede programmering (workshops, lezingen, architectenbijeenkomsten, een handelsmissie, etc.) en er zijn nieuwe producten ontwikkeld die nu worden doorontwikkeld voor de markt. Het Open Atelier bleek een grootschalig marktonderzoek naar de potentie van deze plek.



Het Open Atelier 2022, Fotografie Jessie Jansen van Meenes - Creative Marketing



1.2 Doel van het onderzoek

Naar aanleiding van het succes van het Open Atelier hebben de Gemeente Súdwest-Fryslân en FB Oranjewoud, met steun van Plaatselijk Belang en de Stichting Frysk Tichelwurk, besloten dat er een haalbaarheidsonderzoek moest komen voor een permanent vervolg op het Open Atelier in de oude Tichelaarfabriek.

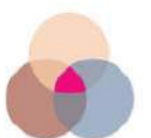
De onderzoeksvraag is als volgt: Is het mogelijk om op deze plek een permanent en publiek toegankelijk kennisinstituut te creëren dat, gebruikmakend van de ervaring van het Open Atelier, een bijdrage kan leveren aan de bedrijvigheid, de leefbaarheid, de toegankelijkheid van het erfgoed, de Friese kenniseconomie, de Friese innovatiekracht, duurzaamheid en de mienskip?

Verder moet dit onderzoek antwoord geven op de volgende deelvragen:

1. Wat is het concept? Wat gebeurt er, voor wie en waarom?
2. Aan welke (niet-financiële) randvoorwaarden moet worden voldaan om dit concept uitvoerbaar te maken?
3. Wat zijn de eenmalige (investerings-)kosten om dit concept te bouwen en in te richten?
4. Hoe wordt de organisatie ingericht?
5. Hoe zou een exploitatiebegroting er uit kunnen zien?



Foto's van de oude Tichelaarfabriek



2. aanpak en proces

2.1 Aanpak

Voor de totstandkoming van deze rapportage is een aantal stappen doorlopen:

Stap 1 Inventarisatie

In deze stap gaat het om het analyseren van de context, het speelveld en de bestaande ideeën. Allereerst is alle benodigde informatie geïnventariseerd. Denk aan de opzet van het Open Atelier, financiële stukken, tekeningen en vierkant meters, gegevens over de staat van het gebouw, randvoorwaarden. Ook verkennen we de ambitie van verschillende stakeholders op basis van kennismakingsgesprekken.

Stap 2 Design sprint

Vervolgens zijn we in een zogenaamde design sprint aan de slag gegaan met een kleine groep betrokken mensen met veel affiniteit met het onderwerp en inhoudelijke kennis. In deze creatieve sessie zijn samen mogelijke concepten voor de invulling van (delen van) de oude Tichelaarfabriek onderzocht. Hierbij is een beeld ontstaan van het conceptuele kader waarbinnen de gewenste toekomstige programmering kan plaatsvinden.

Stap 3 Scenario's

In deze stap hebben we drie scenario's uitgewerkt in vlekkenplannen. De meest kansrijke scenario's zijn doorgerekend. De scenario's zijn Extra Small, Small en Medium:



Stap 1

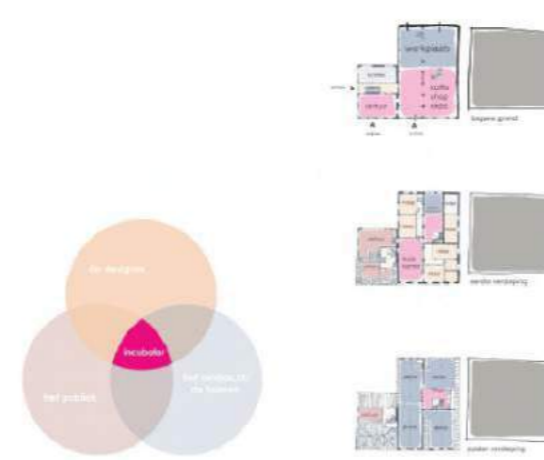


Stap 2

- We hebben eerst bepaald wat het concept is, uit welke ingrediënten het concept bestaat, hoe die samen komen, wat de minimum-eisen zijn en welke schaal en daarmee de benodigde ruimte is om een haalbare businesscase en daarmee succes te behalen.
- We hebben verkend of het concept ruimtelijk past binnen de door FBO gegeven ruimte, de oude gebouwen minus de beoogde appartementen op de verdieping (dit noemen we het Extra Small scenario).
- We hebben vervolgens de stap gemaakt naar een Small scenario waar we extra ruimte zoeken in de bestaande monumentale gebouwen, waar FBO appartementen en bergingen heeft ingetekend.
- Ook hebben we een Medium scenario onderzocht, waarbij buiten de monumentale gebouwen extra ruimte wordt gezocht voor het concept, namelijk in de voormalige showroom/ winkel. Dit ondanks de huidige verbouwplannen van deze ruimte tot appartementen, maar gezien de potentie die we zien met een groter aantal m² op de begane grond.

Stap 4 Voorkeursscenario

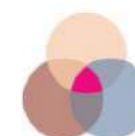
Op basis van het rekenen en tekenen, een iteratief proces, is er een overzicht van de scenario's ontstaan. Daarbij hebben we een financieel model opgezet dat inzicht geeft in zowel de investeringen als de opbrengstpotentie. Uit dit proces is een voorkeursscenario ontstaan op basis waarvan vervolgstappen kunnen worden gezet.



Stap 3

Coördinator Overnachtingen Designers	0	€ 45.000	€
In Residence elders			
Overig	5%	€	
Werkgeverslasten	20%	€	
		Subtotaal	€
B. Huisvesting			
Huisvesting Designers in Residence Elders		€	- €
Huur aan Eigenaar			€
Energieverbruik	8%		€
Dagelijks beheer	€ 3	1.600	€
Aanpassen Expo jaarlijks	1	15.000	€
		Subtotaal	€
C. Belastingen & Verzekeringen		€ 8,15	1.600 €
D. Overige kosten		5%	€
		TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€

Stap 4



2.2 Proces

Dit onderzoek is tot stand gekomen in samenwerking en samenspraak met vele mensen en organisaties. Wat blijkt is dat veel mensen zich verbonden voelen met of enthousiast worden van de betekenis en potentie van deze plek. We willen de volgende mensen bedanken voor hun bijdrage aan dit haalbaarheidsonderzoek:

FB Oranjewoud

- Harmen Peeters
- Martijn Kroeze

Gemeente Súdwest Fryslân

- Michel Rietman
- Petra van den Akker
- Anja Reenders
- Hans Oosterhaven
- Arnold Blikman
- Frits Bouterse

Koninklijke Tichelaar

- Jan Kok
- Willem Nijboer

Plaatselijk Belang

- Kathi Wortmann
- Hinke de Vries

Vereniging van bedrijven

- Arnold Walinga

Vrijwilliger Open Atelier

- Beene Schotanus

Designers

- Iris de Kievith – SerVies
- Lotte Dekker – Humade
- Gieke van Lon – Humade

Keramiekmuseum Princessehof en Fries Museum

- Kris Callens

EKWC

- Geertje Jacobs

Borren Staalenhoef Architecten

- Jacob Borren

Meenes

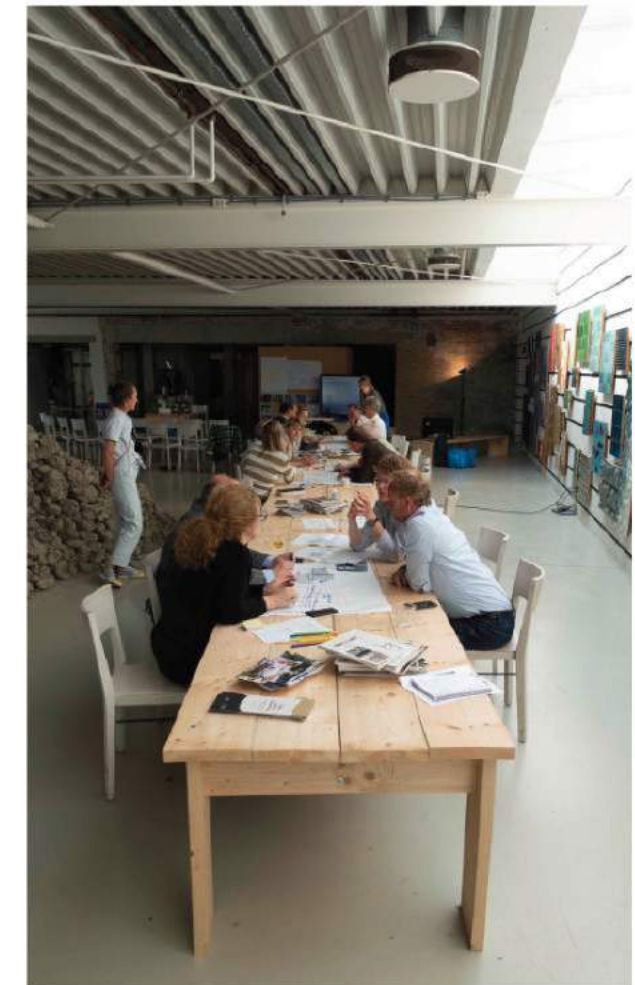
- Sem Molendijk

Stichting Ald Makkum

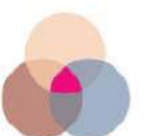
- Tineke Attema
- Otto Gielstra
- Sjik Wijbenga

Stichting Frysk Tichelwurk

- Floris de Gelder
- Ties Hartman
- Theda Blonk



Foto's van de design sprint in juni 2023



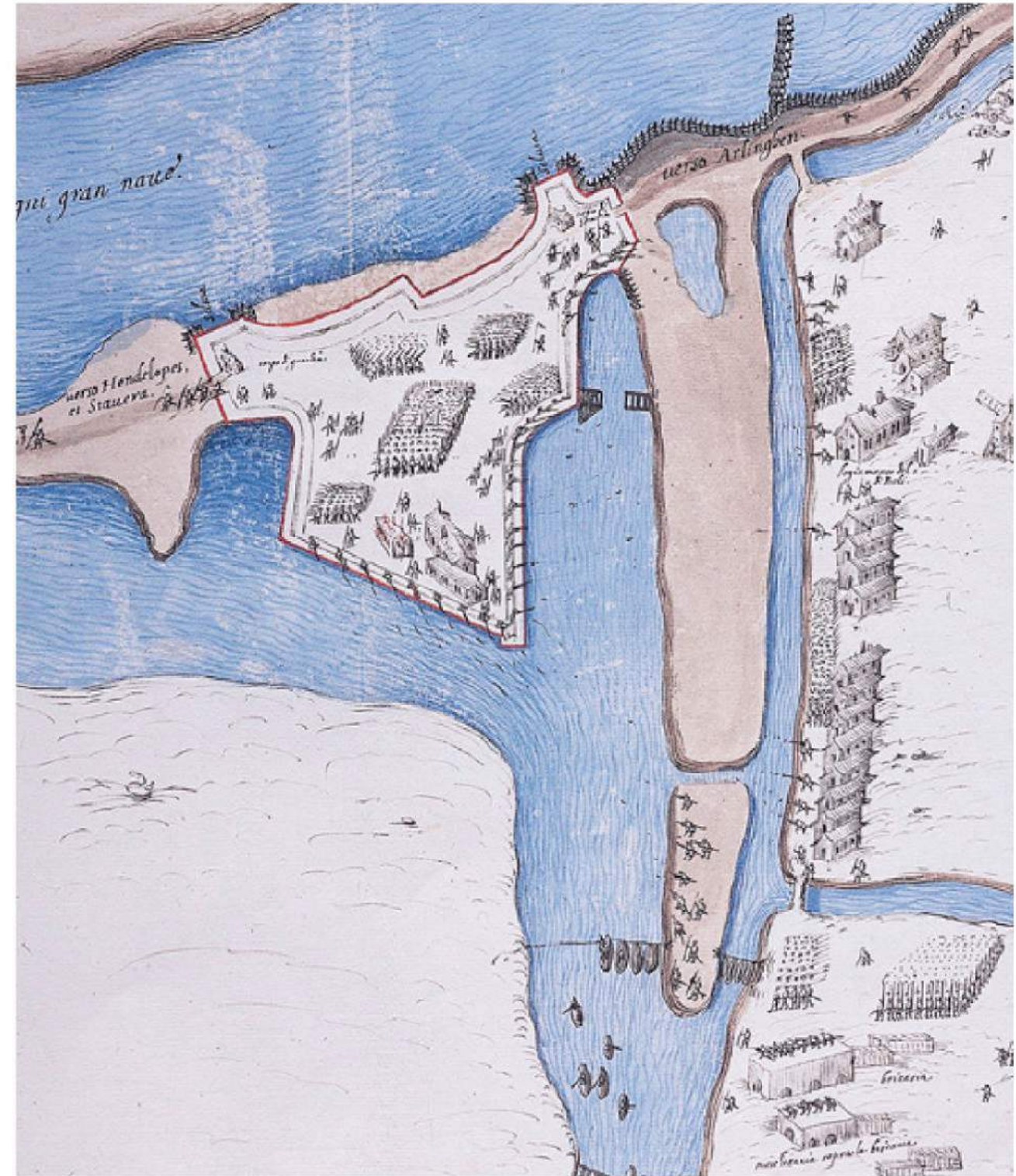
3. de oude tichelbaar fabriek

3.1 Historie

Met Koninklijke Tichelaar, het oudste keramiekbedrijf van Nederland, is Makkum nog steeds wereldberoemd om zijn aardewerk. De kaart van de atlas van Caspar Robles uit 1572 laat op de plaats waar nu de oude fabriek van Koninklijke Tichelaar staat, een 'briccaria' of steenfabriek zien en is hiermee het oudste bewijs van een lange bedrijfsgechiedenis. Het bedrijf ontwikkelde zich van baksteenproductie (1572) via gebruiksaardewerk (1670) en ambachtelijk sieraardewerk (1890), naar architectonische bouwkeramiek (2013).

Om 450 jaar te worden moet je je kunnen aanpassen aan de tijd. Met ups en downs heeft Koninklijke Tichelaar zichzelf steeds weer opnieuw uitgevonden en aangepast aan de nieuwe eisen van de tijd. Tichelaar is hiermee altijd een plek van innovatie geweest. Tichelaar is ook altijd blijven investeren in de ambachtelijke productieprocessen. Zo is er door de eeuwen heen een onschatbare bron aan kennis en kunde opgebouwd, wat met recht immaterieel erfgoed kan worden genoemd.

De oude fabriek en specifiek de monumentale panden aan de Turfmarkt 61 zijn vermoedelijk gebouwd aan het einde van de 17e, begin van de 18e eeuw. Dat is te herleiden aan het metselwerk en enkele details, zoals een balkkop met muuranker. Het lage pand aan de westzijde heeft 17e-eeuwse balken. De panden hebben een rijke bouwgeschiedenis en bevatten uit elke eeuw wel aanpassingen en toevoegingen. De twee panden onder zadeldak zijn aangewezen als rijksmonument (nummer 39400). Echter, aan de binnenkant zijn geen monumentale elementen meer aanwezig en is alleen de buitenzijde monumentaal.



Kaart van de Spaanse stadhouder Caspar de Robles uit 1572





Baksteenproductie 1572
Foto: handmade bricks Lohas



Gebruiksardewerk 1670
Foto: bord lichelaar Makkum



Ambachtelijk sieraardewerk 1890
Foto: Koninklijke Tichelaar



Architectonische bouwkeramiek 2013
Foto: Studio RAP

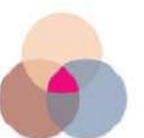


3.2 Uit functie

Tien jaar geleden in 2013, staakte Tichelaar de productie van sieraardewerk en ging zich volledig focussen op architectonische bouwkera-
mie. In co-creatie met de architect/ ontwerper wordt een specifiek
keramische gevelbekleding ontwikkeld. Met deze koerswijziging sloot
de oude fabriek aan de Turfmarkt en werd de nieuwe fabriek aan de
Kalkovens 1 de enige onderzoeks- en productieplaats van Tichelaar.
Sindsdien staat het complex aan de Turfmarkt leeg en kampt inmid-
dels met achterstallig onderhoud.



Fabriek en kantoor Koninklijke Tichelaar, Architect MONADNOCK, foto Stijn Bollaert



3.3 Anno 2023

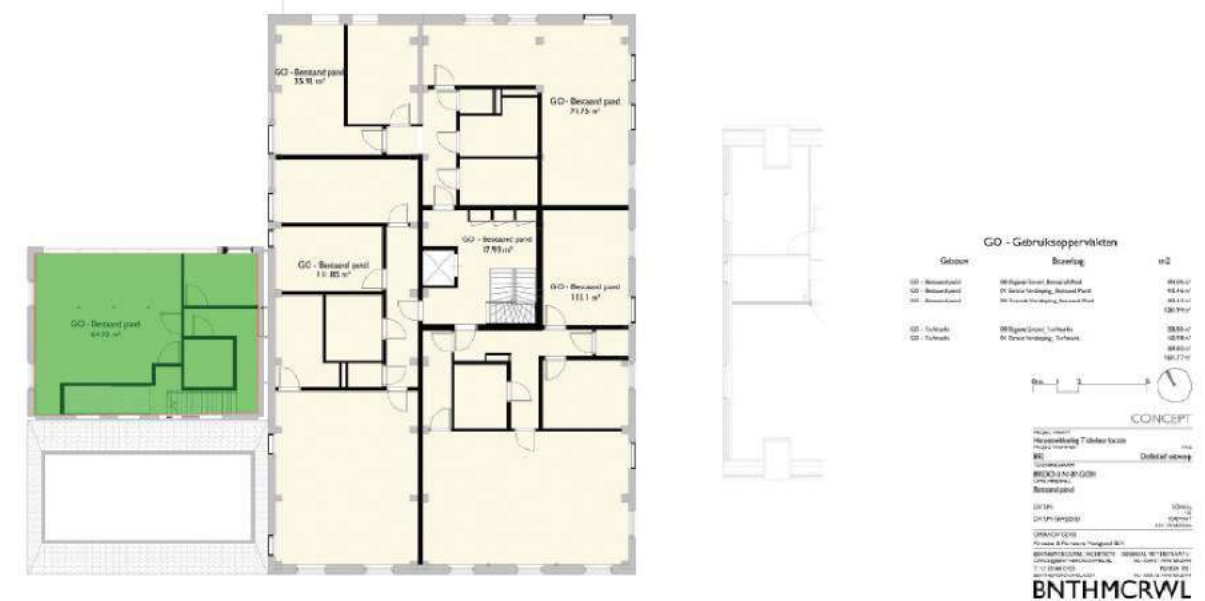
Eigenaar FB Oranjewoud werkt aan plannen voor de herontwikkeling van de locatie. Het plan gaat uit van behoud van de monumentale panden. Deze panden krijgen in dit plan een nieuwe invulling. De voormalige productiefaciliteit achter de monumentale panden, het laboratorium achter op het terrein en de voormalige showroom/winkel worden gesloopt. Hierdoor ontstaat een groot plein. Aan dit nieuwe plein worden 4 seniorenwoningen, 4 appartementen en 32 zorgwoningen gerealiseerd. Op de verdieping van de monumentale panden worden reguliere appartementen gerealiseerd. De begane grond en een deel van de verdieping van de monumentale panden zijn nog niet geheel ingevuld. Zie de groene vlakken in de plattegronden van Benthem Crowel Architects hieronder.



Plattegrond tweede verdieping, Benthem Crowel Architects



Plattegrond begane grond, Benthem Crowel Architects



Plattegrond eerste verdieping, Benthem Crowel Architects





Ontwerp en beeld voor de herontwikkeling van de oude fabriekslocatie van Benthem Crouwel Architects



4. locatie en bereikbaarheid

4.1 Turfmarkt

De voormalige Tichelaarfabriek ligt aan de Turfmarkt 61-65 in Makkum, provincie Friesland. De monumentale gebouwen van het complex bestaan uit vier gebouwdelen daterend uit de 17e en 18e eeuw, met twee tot drie bouwlagen en een totale oppervlakte van circa 1.600m² BVO. De aanbouw aan de oostzijde, gebouwd als showroom en winkel, dateert uit de jaren '90, heeft één bouwlaag en een oppervlakte van 480m² BVO. De panden liggen aan het water de Groote Zijlroede op 300 meter en 5 minuten lopen vanaf het historische centrum van Makkum (De Waag). In de buurt van de oude Tichelaarfabriek en in het centrum van Makkum is de parkeergelegenheid goed.

Achter de voormalige zeedijk, op een smalle strook hooggelegen grond, de (kwelder)oeverwal, ligt Makkum. Makkum was sinds de 16e eeuw een belangrijke bedrijvigheids- en handelscentrum, wat tot uiting komt in de vele koopmanswoningen en oude gevels. Maar Makkum wordt ook gekenmerkt door de natuur en het strand. De Zuid- en Noordwaard zijn grotendeels ongerepte en beschermde natuurgebieden. Makkum heeft niet één centrum maar twee. Het historische centrum en het strand. Het historische centrum is gevormd rondom de sluis en de markt met De Waag als middelpunt, met als historische waterfront de voormalige Zuiderzeedijk met daarachter karakteristieke panden en de sluis met caférestaurant De Prins. Vanaf het centrum kijk je uit op de gemeentelijke haven met zijn scheepswerven en industriële karakter.

Daarnaast is Makkum Beach het centrum voor vakantiegangers en watersportliefhebbers, met vakantiehuizen, een camping, hotels, jachthaven, strand en recreatievoorzieningen. In het hoogseizoen ontstaat hier een tweede dorp van zo'n 9.000 seizoensgebonden inwoners. Het is een uitdaging voor Makkum om de watersporttoerist naar het centrum van Makkum te verleiden. Er is momenteel weinig te beleven in het historische centrum. De afstand tussen het historische centrum en het strand is circa 3 km. Dit wordt qua beleving als een grote afstand ervaren. De verbindende weg voert over een bedrijventerrein en is niet erg aantrekkelijk. Vanaf het strand is te ver lopen naar het centrum, daar doe je ruim een half uur over. Met de auto en de fiets doe je er 10 minuten over om naar de oude Tichelaarfabriek te komen.



Makkum het historische centrum



Boulevard en pier Makkum, beeld: Wutsje / Wikimedia Commons / CC BY-SA 3.0

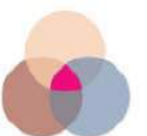


4.2 Súdwest-Fryslân

Makkum maakt onderdeel uit van de gemeente Súdwest-Fryslân en is één van de zeven toegangspoorten tussen het IJsselmeer en het Friese merengebied. Het gebied maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân waar cultuur en natuur hand in hand gaan. Het is een terpenlandschap gekarakteriseerd door boerderijen die als eilanden in een open landschap liggen. De gemeente telt maar liefst 89 kernen. Toeristische trekpleisters zijn onder meer Bolsward, Hindeloopen en Sneek en voor de watersportliefhebber de Friese meren en Heeg. Op 15 minuten rijden van Makkum ligt de Afsluitdijk, een grote bezienswaardigheid voor de buitenlandse toerist. Met de auto is Makkum goed te bereiken. Via de Afsluitdijk en de A7 ben je in ruim een uur in Amsterdam. Helaas is Makkum slecht met het OV te bereiken.



Google maps, Súdwest-Fryslân



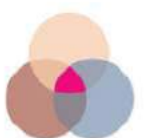
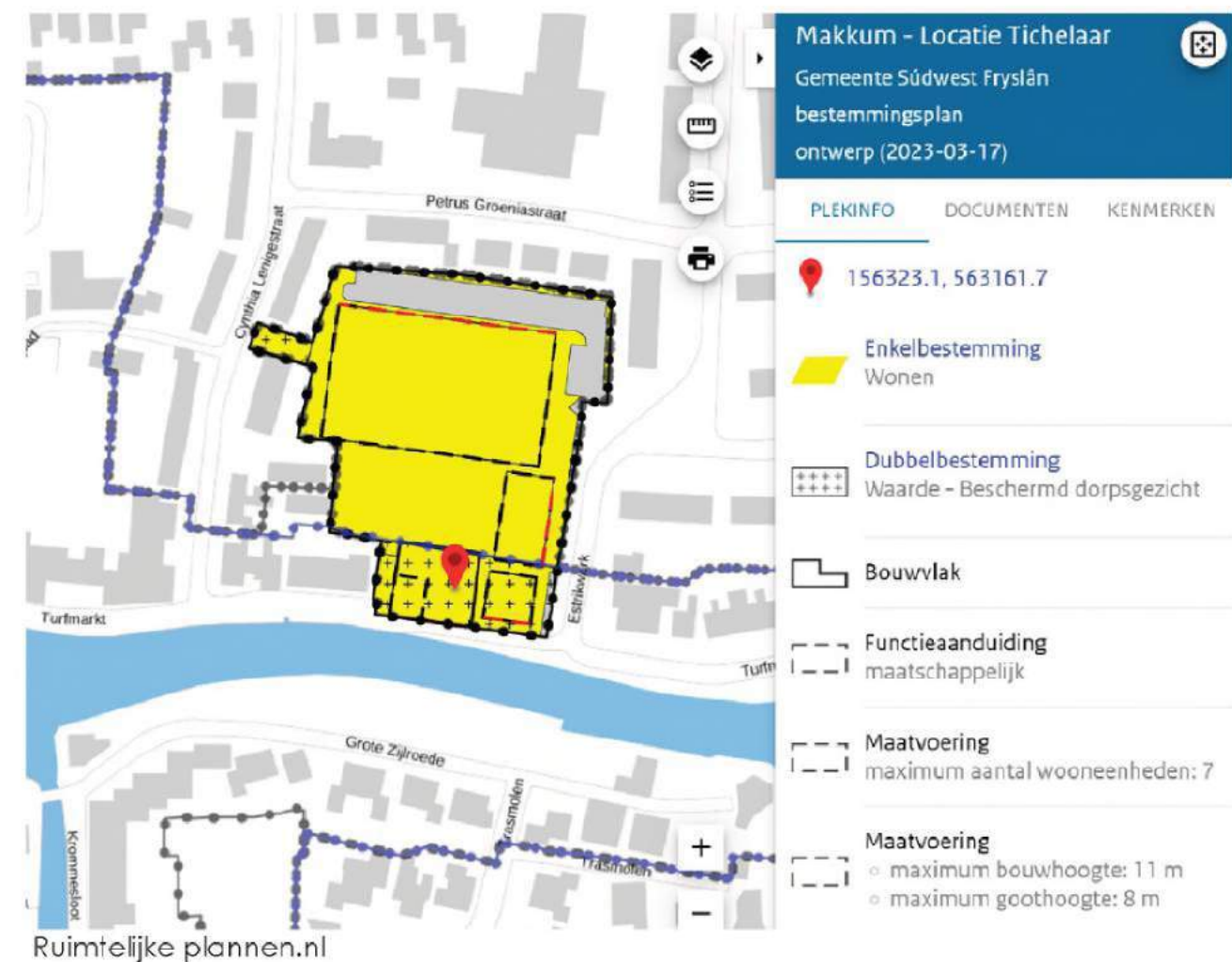
4.3 Bestemmingsplan oude Tichelaarfabriek

De huidige bestemming van het complex van de oude Tichelaarfabriek is bedrijvigheid met als functieaanduiding een specifieke vorm van bedrijf, aardewerkfabriek. De rijksmonumentale panden hebben de specifieke bouwaanduiding beeldondersteunend en liggen in een van rijkswege beschermd dorpsgezicht, namelijk Makkum.

Sinds maart 2023 ligt er een ontwerp bestemmingsplan voor dat sinds 24 juni ter inzage ligt. Hierin krijgt het hele complex de enkelbestemming wonen. Een deel van de monumentale panden, namelijk Turfmarkt 61 (exclusief het pand met één verdieping op de oosthoek) krijgt de functieaanduiding maatschappelijk.

Relevant beleid

In Bijlage 1 is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen ten aanzien van cultuur, erfgoed en gastvrijheidseconomie, als ook de ruimtelijke ambities voor Makkum



5. tichelwurk is...

5.1 Tichelwurk het concept

Tichelwurk is een permanent en publiek toegankelijk innovatie- en kennisinstituut waar steeds wisselende 'designers in residence' in samenwerking met Koninklijke Tichelaar nieuwe producten en ideeën ontwikkelen. Het is de clay-based innovatiehub in de wereld. Een low tech campus waar innovatie letterlijk uit de klei getrokken wordt.

De permanente Tichelwurk bouwt voort op geschiedenis van de plek, de ervaring van het Open Atelier en de unieke mix van Makkumer ingrediënten. Tichelaar zit in het DNA van elke Makkummer. De aanwezigheid van Koninklijke Tichelaar betekent niet alleen de aanwezigheid van een unieke industriële faciliteit voor het produceren en innoveren van clay-based producten. Koninklijke Tichelaar brengt ook een enorm schat aan kennis en kunde met zich mee en deze is te vinden bij zowel de huidige werknemers, als ook bij de oud (gepensioneerde) werknemers die voor een groot deel nog in Makkum wonen.

Door deze aanwezige kennis en kunde te combineren met nieuwe designers en nieuwe ideeën, werkt Tichelwurk als vliegwiel en incubator voor innovatie, inspiratie, energie en creativiteit in Makkum, Zuid-West Friesland en ver daarbuiten.

Al die innovatie en energie moet gezien worden! Voor bezoekers is Tichelwurk een 'experience', een levendige bruisende plek waar ideeën, kennis en producten worden ontwikkeld en waar je midden in dit proces mee kunt kijken en doen. Met Tichelwurk wordt daarmee een boost geleverd aan de lokale bedrijvigheid, de leefbaarheid, de toegankelijkheid van het erfgoed, de Friese kenniseconomie, de Friese innovatiekracht, duurzaamheid en de mienskip.

De basiscomponenten van het plan bestaan uit:

1. Innovatie - Het genereren van nieuwe kennis op het gebied van hergebruik van reststoffen in keramische producten.
2. Mienskip - Het versterken van de mienskip rondom Tichelaar, in Makkum, maar ook ver daarbuiten.
3. Regionale Economie - Het versterken van de lokale en regionale economie door het aantrekken van bezoekers en het genereren

van publiciteit en innovatie. Hierdoor wordt de werkgelegenheid, bedrijvigheid en de beleefbaarheid van Makkum en de regio Súdwest Fryslân vergroot.

Tijdens het Open Atelier is al gebleken dat er synergie tussen de verschillende ingrediënten van dit plan is. Op deze synergie bouwt Tichelwurk voort.

Tichelwurk is een zogenaamde low tech campus waarbij start-ups en scale-ups zich tegen de grown-up Koninklijke Tichelaar aanschuren en van elkaar kunnen profiteren. Door steeds wisselende start-ups een canvas te geven, ontstaat een permanente tijdelijkheid die door haar steeds veranderende karakter steeds weer prikkelend zal zijn voor bezoekers. De start-ups kunnen profiteren van de know-how en de hard- en software van de bestaande fabriek. De innovaties, producten en groeibedrijven die uit Tichelwurk voortkomen zijn op hun beurt weer interessant voor de Koninklijke Tichelwurk en investeerders als family offices, die op zoek zijn naar kansrijke start- en scale ups om in te investeren.

Om het low tech campus gevoel verder vorm te geven is binnen Tichelwurk ruimte gecreëerd voor innovatieve en creatieve bedrijfjes die enerzijds meeliften op de door de incubator gecreëerde energie en anderzijds de incubator met meer ideeën voeden en het innovatieve ecosysteem vergroten. Hiertussen zitten ook bedrijfjes met kennis op het gebied van marketing en andere business ondersteunende kennis. Designers kunnen bij deze bedrijfjes benodigde kennis inkopen zodat ze van alle skills zijn voorzien om nieuwe producten succesvol in de markt te gaan zetten.

Aangezien een groot deel van de Makkumse bevolking bij Koninklijke Tichelaar betrokkenheid voelt, verwachten we dat een groot deel van de ouderen die op de locatie zal worden gehuisvest, banden heeft met de fabriek. In de stukken en filmpjes van het Open Atelier komt de enorme trots, betrokkenheid en kennis van het ambacht van de vele oud-medewerkers van de fabriek naar voren.



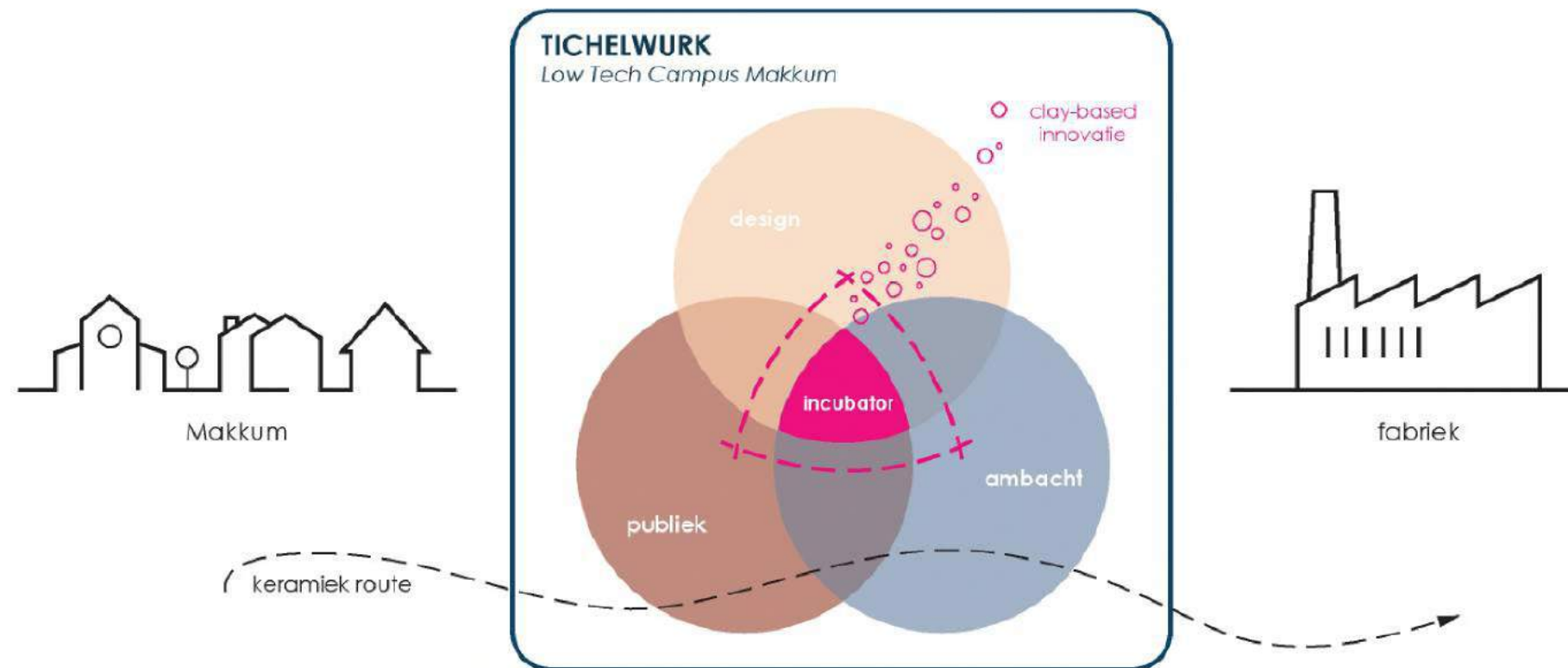
Deze unieke mix van de aanwezigheid van Koninklijke Tichelaar, mensen, kennis en functies kan voor verschillende kruisbestuivingen zorgen waardoor het geheel veel groter is dan de som der delen. De kracht van dit concept is steeds weer op zoek te gaan naar de overlappen en de synergie tussen de verschillende delen uit te nutten.

Het onderstaande schema laat zien hoe op deze unieke plek verschillende functies en mensen overlappen en elkaar kunnen versterken.

Hoewel Tichelwurk voor publiek het hele jaar geopend is, sluit Koninklijke Tichelaar tijdens de zomer voor een maand haar deuren en tijdens die maand kan Koninklijke Tichelaar geen designers begeleiden.

In Tichelwurk krijgen designers steeds voor een bepaalde periode een plek. En een aantal keer per jaar krijgen de designers de gelegenheid om hun innovaties aan Koninklijke Tichelaar en andere mogelijke investeerders en geïnteresseerden te presenteren.

Deze presentaties vormen steeds de basis voor de wisselende tentoonstellingen die door het publiek te bewonderen zijn. Rondom de presentaties worden events georganiseerd. Denk aan feestelijke opening van de nieuwe tentoonstellingen, aan de tentoonstelling gerelateerde workshops, en aan de jaarlijkse uitreiking van de Gouden Tichelaar, waarbij de meest innovatieve / duurzame / ... designer van dat jaar wordt uitgeroepen.



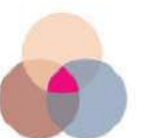
Concept Tichelwurk, beeld van Buro Moon



5.2 Waarom in Makkum?

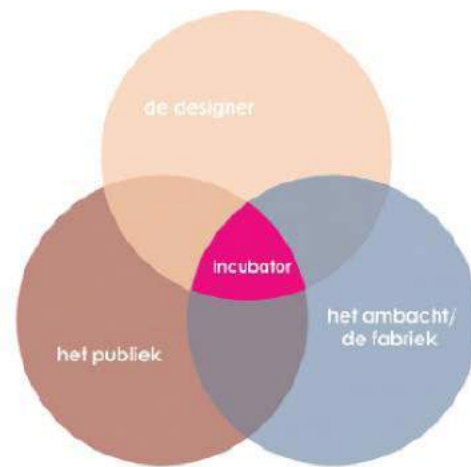
Een permanent en publiek toegankelijk kennisinstituut in de oude Tichelaarfabriek is een enorme kans voor Makkum en Súdwest Fryslân om innovatie, bedrijvigheid en reuring aan te trekken. De plek is er en staat te popelen om een verbinding aan te gaan tussen de historie (ambacht, immaterieel erfgoed en monumentale gebouwen) en de toekomst (design) en daarmee innovatie en een nieuwe dynamiek. Maar wat maakt Tichelwurk op deze plek kansrijk, wat zijn de unique selling points? Dit zijn de aspecten die een uniek kader schetsen voor het succes van Tichelwurk in Makkum:

- de aanwezigheid en beschikbaarheid van ruimte in de oude Tichelaarfabriek in combinatie met de nabijheid van Koninklijke Tichelaar (de grown-up is er al);
- het eeuwenlange bestaan, de reputatie en merkbekendheid van Koninklijke Tichelaar;
- de beschikbaarheid van topkennis en alle keramische productiemethoden en apparatuur;
- de beschikbaarheid van jarenlang opgebouwde kennis en ervaring bij de oud medewerkers die onderdeel uitmaken van een sterke en betrokken gemeenschap (mienskip) en als vrijwilliger weer betrokken willen zijn;
- het netwerk van Tichelaar onder toonaangevende architecten en potentiële afnemers van de producten die hier ontwikkeld gaan worden;
- de beschikbaarheid van enkele goede overnachtingsmogelijkheden voor designers buiten het zomerseizoen in Makkum;
- een nog onzichtbare doelgroep van cultuurtoeristen die vanwege de reputatie van Tichelaar wel tot Makkum aan te trekken zijn;
- aansluiting op het gewenste profiel van de regio die gericht is op het versterken van de ambachtelijke maakindustrie en het ontwikkelen van toeristische producten voor cultuurtoerisme;
- commitment bij de dragende partijen, namelijk Koninklijke Tichelaar en overheden;
- de ligging van Makkum op slechts een uur rijden van Amsterdam (hoewel de bereikbaarheid met het openbaar vervoer slecht is).



6. tichelwurk de wereld van...

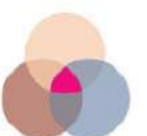
6.1 Het samenkomen van werelden



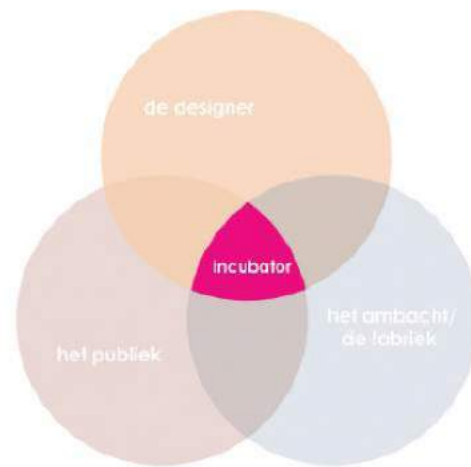
Op de plek van de Oude Tichelaarfabriek en in de nabijheid van de Nieuwe Tichelaarfabriek is Tichelwurk een plek waar de werelden van design, ambacht en publiek samenkomen. Voor een deel zijn deze werelden afgescheiden van elkaar en voor een deel overlappen ze elkaar. Daar waar de werelden elkaar overlappen gaat het sprankelen. De werelden leren van elkaar en inspireren elkaar.

Daar waar de wereld van Design en Ambacht/ Fabriek elkaar overlappen komen designers met nieuwe ideeën, leren van het ambacht en de processen in de fabriek. Gebaseerd op en geïnspireerd door het ambacht ontstaan nieuwe producten en ideeën. Dit is de Incubator waar het publiek deels ook getuige van kan zijn.

Hieronder is beschreven wat er in de verschillende werelden gebeurt en wat hiertoe de kritische succesfactoren zijn.



6.2 De wereld van de designer



6.2.1. WAT IS TICHELWURK VOOR DE DESIGNER?

Voor designers is Tichelwurk een low tech campus waar (inter)nationale designers en design studio's van allerlei achtergronden en disciplines in residence worden uitgenodigd om in de luwte en met behulp van de kennis en kunde van Koninklijke Tichelaar nieuwe clay-based producten te ontwikkelen.

Tichelwurk is de enige plek in de wereld waar designers met een prijswinnend idee uitgenodigd kunnen worden om voor een periode samen met een kleine groep talentvolle collega's te mogen wonen en werken in en bij een draaiende koninklijke keramiekfabriek van 450 jaar oud. Dankzij de hier aanwezige kennis, ervaring en kruisbestuiving is de kans dat een innovatief idee daadwerkelijk de markt bereikt groot.

De low tech campus werkt als een incubator waar designers zich voor een periode in alle rust, in alle inspiratie en met alle kennis en kunde voor handen, kunnen focussen op hun productontwikkeling. Het onderzoek is altijd clay-based en vaak gerelateerd aan projecten/ producten/ processen van Koninklijke Tichelaar. Hiermee is Tichelwurk een verlengstuk van de R&D faciliteiten van Koninklijke Tichelaar.

Designers verblijven tijdens de maand(en) dat ze in residency zijn in Makkum en in Tichelwurk zodat een hechte en inspirerende communi-

ty ontstaat.

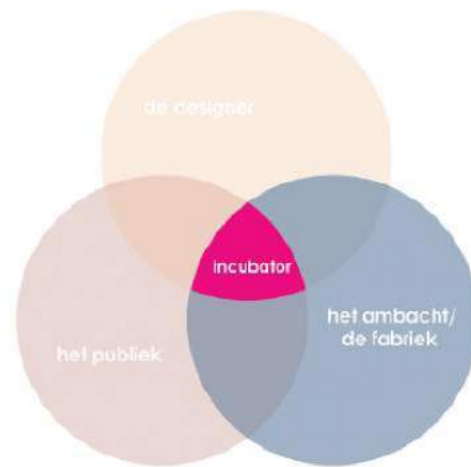
Designers krijgen de mogelijkheid gebruik te maken van alle benodigde faciliteiten, apparatuur en kunde. Daarnaast kunnen ze gebruik maken van ondersteuning op gebied van de business-kant van hun ontwikkeling. Er zal een flexibele schil van adviseurs moeten komen die designers ondersteuning geven op het gebied van bijvoorbeeld marketing, communicatie, administratie en belastingen. Deze adviseurs hoeven geen fysieke plek in Tichelwurk te hebben, maar dat kan wel (zie de wereld van het publiek en de creatieve en innovatieve bedrijven).

6.2.2. KRITISCHE SUCCESFACTOREN

- Designers moeten in Tichelwurk een plek krijgen om te creëren. Er moet zowel een werkplaats komen waar vies en lawaaiig kan worden gewerkt, als andere meer individuele plekken (Ateliers) waar designers gefocust in alle rust kunnen werken.
- Ook moet er in Tichelwurk voor designers een plek zijn voor samenkomst. Een niet publieke ruimte (huiskamer met keuken) waar designers moeten kunnen samenkomen, eten en drinken.
- Designers in residence moeten in Tichelwurk of in Makkum een privé slaapplek krijgen met eigen badkamer. Hier moet ook de mogelijkheid zijn om te eten: een gezamenlijke keuken, eigen kitchenette of restaurant.
- Om een community te vormen en om kruisbestuiving te krijgen is een minimaal aantal designers van 4 tot 6 nodig. Met deze kritische massa kunnen designers van elkaar leren en elkaar inspireren. Aangezien er kostbare apparatuur moet worden aangeschaft kunnen deze met een minimum aantal designers beter worden gedekt.
- Designers hebben begeleiding nodig voor onderzoek (naar grondstoffen-, kleuren-, glazuur, etc.), ontwikkeling van recepten en samenstellingen en productiemethoden en -processen. De begeleiding moet bestaan uit een mix van vrijwilligers (oud medewerkers van Koninklijke Tichelaar met veel kennis) en 1 tot 2 professionals van Koninklijke Tichelaar



6.3 De wereld van het ambacht & de fabriek



De kennis over het ambacht zit bij de vele oud medewerkers, die als vrijwilliger betrokken zijn bij Tichelwurk, en de huidige fabriek.

6.3.1. WAT IS TICHELWURK VOOR DE VRIJWILLIGER?

Koninklijke Tichelaar is eeuwenlang een belangrijke werkgever geweest in Makkum. Veel mensen in en om Makkum hebben er ooit gewerkt, vaak generaties achter elkaar. Veel van deze mensen voelen zich nog steeds betrokken bij Tichelaar. Net als bij het Open Atelier is de kracht van Tichelwurk de binding van deze oud werknemers. Bij het Open Atelier hebben verscheidene gepensioneerde werknemers als vrijwilliger de designers bijgestaan. Feedback van vrijwilligers is dat ze het als erg waardevol ervaren om hun ervaring in te blijven zetten. Voor de oud medewerkers is Tichelwurk een plek waar zij hun ambacht en inhoudelijke kennis en kunde in kunnen blijven zetten door designers op weg te helpen en te ondersteunen met de praktische kanten van het vak.

In Tichelwurk zal een 'coördinator vrijwilligers' worden aangesteld om de inzet van de vrijwilligers te coördineren. De pool van beschikbare vrijwilligers moet in kaart worden gebracht. Deze bestaat idealiter uit een team van mensen die bereid zijn om minimaal één of twee dagen per week beschikbaar te zijn (zodat er altijd minimaal 1 of 2 vrijwilligers aanwezig zijn), aangevuld met mensen die een specifieke expertise hebben en op afspraak beschikbaar zijn.

Naast het begeleiden van de designers kunnen vrijwilligers ook een rol hebben bij de publiekspresentatie. De rol van het begeleiden van het

publiek moet altijd strikt gescheiden zijn van de rol van het begeleiden van designers in residence.

6.3.2. WAT IS TICHELWURK VOOR DE FABRIEK?

Voor Koninklijke Tichelaar is Tichelwurk een plek waar op basis van het eeuwenoude ambacht geëxperimenteerd en geïnnoveerd kan worden. Er ontstaan nieuwe ideeën en producten die bij succes in productie kunnen worden genomen. Tichelwurk is voor Tichelaar de plek waar externe innovatie plaatsvindt, waar nieuwe kennis en inzichten worden ontwikkeld die bijdragen aan de business en identiteit van Koninklijke Tichelaar.

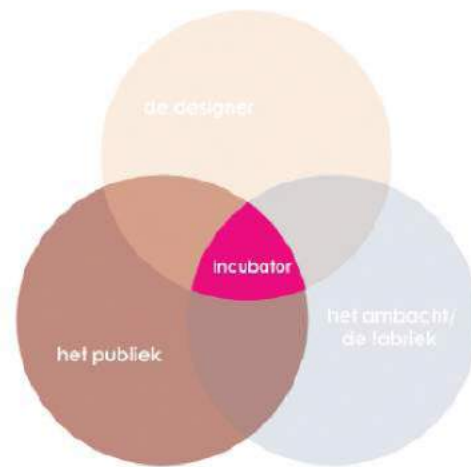
Designers zullen gebruik kunnen maken van specialistische apparatuur in de nieuwe Tichelaar fabriek op 5 minuten lopen van de oude fabriek. Om het reguliere productieproces van de Tichelaar fabriek niet te verstoren en tegelijkertijd het gebruik van de door de designers benodigde apparatuur te faciliteren, zal in Tichelwurk een 'coördinator Oude Fabriek – Nieuwe Fabriek' worden aangesteld die de interactie tussen de nieuwe fabriek en Tichelwurk regelt. In Tichelwurk zelf zal voor de designers een werkplaats zijn met basisapparatuur als een spuitcabine, glazuurplek, 3D apparatuur, etc.

6.3.3. KRITISCHE SUCCESFACTOREN

- Tichelwurk moet bijdragen aan het merk, de missie en visie van Koninklijke Tichelaar (design- en innovatiecentrum).
- Koninklijke Tichelaar moet bereid zijn om designers in residence te begeleiden (kennis, kunde, gebruik van de apparatuur). In ruil hiervoor wordt een groot deel van de R&D van Koninklijke Tichelaar in Tichelwurk uitgevoerd.
- In Tichelwurk moet een werkplaats komen met basisapparatuur (spuitcabines, glazuurmachine, 3D printer, etc.).
- Er moet een vaste pool van vrijwilligers komen die de designers begeleiden. Dit moeten oud medewerkers zijn die inhoudelijke kennis en kunde hebben van keramische productiemethoden, als ook mensen met ander soort ervaring (organisatie, publieksbegeleiding, etc.).
- Er moet een coördinator van de vrijwilligers worden aangesteld en een coördinator tussen de oude en nieuwe fabriek.



6.4 De wereld van het publiek



Voor het publiek is Tichelwurk een beleving, een plek waar je ondergedompeld wordt in de wereld van innovatie en design, waar je inspiratie opdoet en energie krijgt. De wereld van het publiek kan worden onderverdeeld in de wereld van de toerist en de wereld van het bedrijf.

6.4.1. WAT IS TICHELWURK VOOR DE TOERIST?

De consument is mondiger en veeleisender. Diversiteit en goede kwaliteit zijn belangrijke aspecten. Daarbij is hij op zoek naar authentieke ervaringen en belevenissen. Voor bezoekers is Tichelwurk een plek waar je geïnspireerd raakt door het verhaal van deze plek, het ambacht op basis waarvan innovatie plaatsvindt en de designers in actie. Het verhaal sluit aan op de huidige identiteit van Koninklijke Tichelaar: het is niet gericht op de fabrikant van de oude consumentenproducten, maar ondersteunt het merk Tichelaar als design- en innovatieplek.

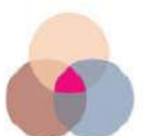
Dit verhaal zal met name de cultuurtoerist aanspreken, op dit type toerist richt Tichelwurk zich primair. De cultuurtoerist is nog niet in grote getale aanwezig in de regio, maar Tichelwurk biedt voor hen interessant aanbod. De cultuurtoerist combineert het nuttige (leren) met het aangename (vrije tijd). Bezoek aan monumenten, musea en exposities is het meest populair, gecombineerd met een korte wandeling of fietsroute om zich onder te dompelen in de natuur of cultuurhistorie,

goed eten, stijlvol slapen en persoonlijke, gastvrije aandacht.

In Tichelwurk dompelt de cultuurtoerist zich onder in de innovatiekracht van 450 jaar Tichelaar. De steeds wisselende exposities bieden hen de inhoud waar ze naar zoeken. Er zijn topstukken uit de huidige (business-to-business) collectie van Tichelaar te zien, als ook de producten (en misbaksels) van de designers in residence. Ze boeken een rondleiding om de designers aan het werk te zien. Designers verzorgen masterclasses/ workshops voor het publiek, waar ze leren over het ambacht (immaterieel erfgoed), de innovatie en het ontwerp- en productieproces. Op deze manier hebben de workshops altijd een verbinding met wat er op dat moment in Tichelwurk gebeurt en staan ze dicht bij de positionering van Koninklijke Tichelaar. De workshops zijn bovendien commercieel interessant voor designers. Tot slot kan het publiek in de multi-functionele ruimte items kopen van de designers in residence.

Tichelwurk biedt veel mogelijkheden om de cultuurtoerist te trekken, maar er is meer nodig om ze tot een meerdaags bezoek te verleiden. De VVV in het hart van Makkum (bijv. De Waag) waar je bezoek start en van waaruit je Makkum verder gaat ontdekken en beleven, is een must. Wat gaat Makkum meer bieden? Samen zullen ondernemers tot goede product-markt combinaties moeten komen die aansluiten bij de beleving waar de cultuurtoerist naar zoekt.

In Makkum zijn op dit moment in het zomerseizoen vooral waterrecreanten aanwezig. Voor hen biedt Tichelwurk een interessante plek om wat te zien en te doen aan land. De waterrecreant zoekt gezelligheid en is ondernemend. Veel waterrecreanten hebben (elektrische vouw) fietsen mee aan boord en zoeken afwisselend de rust van het buitengebied en de gezelligheid van stad en haven. In Tichelwurk beleven zij het verhaal van Tichelaar (zie hierboven) op een laagdrempelige manier. Dat betekent dat in de expositie een begrijpelijk basisverhaal verteld wordt en extra inhoudelijke verdieping opgezocht kan worden voor degene die daar behoefte aan heeft.



6.4.2. WAT IS TICHELWURK VOOR BEDRIJVEN?

Voor creatieve en innovatieve bedrijfjes is Tichelwurk een plek waar zij zich tijdelijk of voor langere tijd kunnen vestigen en onderdompelen in de wereld van design en innovatie.

De incubator wordt niet alleen gevoed met de output van de wereld van de designers en de wereld van het ambacht en de fabriek, maar ook met de output van de wereld van het publiek en de creatieve en innovatieve bedrijfjes die in Tichelwurk een plek kunnen huren. Zij vergroten het innovatieve ecosysteem in Makkum en bieden hiernaast meer praktische business gerelateerde ondersteuning aan de designers in residence. Het kunnen kleine ontwerp of architectenbureaus zijn of juist bureaus op het gebied van marketing, accountancy en financiën. Alles om de start-ups te voorzien van de juiste kennis om succesvol te kunnen zijn. Hier kan ook ruimte zijn voor scale ups, de succesvolle start-ups die in de volgende fase van hun ontwikkeling zitten.

Tichelwurk richt zich ook op het bezoek van bedrijven die in Tichelwurk een ruimte willen huren voor bijvoorbeeld een away-day. Ook zij kunnen een rondleiding of workshops boeken, gefaciliteerd door respectievelijk de vrijwilliger en de designer.

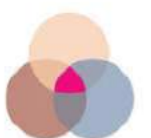
6.4.3. KRITISCHE SUCCESFACTOREN

- Voor toeristen moet Tichelwurk een plek van beleving zijn, van goede kwaliteit en aansluiten op de wensen en behoeften van zowel de cultuurtoerist (iets leren) als de waterrecreant (iets doen).
- De cultuurtoerist wil bij aankomst en vertrek iets kleins kunnen eten en drinken. Zij hebben een lange reis achter de rug.
- Voor creatieve en innovatieve bedrijfjes moet Tichelwurk creatieve kantoorruimte bieden.
- Er moet een te verhuren multifunctionele ruimte komen die steeds weer anders kan worden gebruikt: voor workshops (voor bedrijven en publiek), feesten en partijen, tentoonstellingen, pitches van de designers, een dag-horeca/ goed koffie punt.



6.5 Algemene voorwaarden

- FBO stelt ruimte beschikbaar in de monumentale gebouwen van de oude Tichelaarfabriek voor Tichelwurk.
- Een staf met kennis van zaken is belangrijk. De staf bestaat uit verschillende mensen met verschillende expertise op het gebied van organisatie, financiën, marketingcommunicatie en het cureren van tentoonstellingen. Daarnaast moet een groep/ schil rondom Tichelwurk worden gevormd waaruit adviseurs kunnen worden betrokken. Dit zijn mensen van Tichelaar en een aantal mensen van buiten met specifieke kennis vanuit verschillende disciplines (circulariteit, ecologie, etc.) en business ondersteunende kennis.
- In verband met de positionering ten opzichte van de huidige fabriek, Princessehof en andere kennis- en werkcentra (EKWC) is het onderscheidend vermogen een kritische succesfactor. Waar het EKWC zich richt op de kunstenaar, richt Tichelwurk zich op de designer en productontwikkeling. Waar Princessehof een museum is die de 'oude' consumentenproducten van Tichelaar tentoonstelt, richt de expositie van Tichelwurk zich op design en innovatie. Uiteraard kunnen onderzoeken en presentaties van de residents kunnen worden opgezet in samenhang en samenwerking met onderzoeken en tentoonstellingen bij gelieerde organisaties.

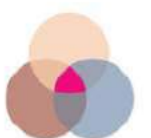


7. tichelwurk functioneel programma van eisen

7.1 Tichelwerk functioneel programma van eisen

Voor de verschillende werelden is ruimte nodig. Hiernaast is per wereld grofweg aangegeven welke ruimte nodig is - het functionele programma van eisen - zodat in het volgende hoofdstuk de benodigde ruimte op de beschikbare ruimte van de verschillende scenario's kan worden geprojecteerd. Het precieze functionele programma van eisen moet in de vervolgfase verder worden uitgewerkt.

Doelgroep	Functie	Benodigde ruimte
Designers	<ul style="list-style-type: none"> • Verblijven (slapen, eten, ontspannen) • Creëren 	Verblijven: <ul style="list-style-type: none"> • Slaapstudio's met eigen badkamer in Tichelwerk of Makkum • Huiskamer met keuken • Creëren: • Individuele Ateliers met eigen waterpunt, slibvangpunt en afzuigpunt • Gedeelde Werkplaats (zie hieronder)
Ambacht & Fabriek	<ul style="list-style-type: none"> • Creëren • Productie 	Creëren: Gezamenlijke goed geoutilleerde werkplaats voor gips, glazuur, een metaal- en houtwerkbewerking. Met de volgende apparatuur: <ul style="list-style-type: none"> • 3D printer • Lazer scanner • Piepschuim snijder • CNC freesmachine • CAD/CAM apparatuur • Molen met afzuiging • Klei weeg- en mengplek met afzuiging • Een spuitcabine (circa 3x3m) • Voldoende plek voor machines voor nog onbekende behoeftes. Dit zou ook voor incidenteel groot werk van een deelnemer kunnen zijn.
Vrijwilligers	<ul style="list-style-type: none"> • Begeleiden • Beheren, organiseren, repareren 	<ul style="list-style-type: none"> • Plek voor koffie (kan gecombineerd met publiek) • Opslaghok
Publiek	<ul style="list-style-type: none"> • Verwonderen, leren en beleven • Koffie drinken / broodje eten • Aan workshops meedoen • Zelf iets maken • Producten kopen • Away-days (bedrijven) • Feesten & events 	Grote multifunctionele ruimte met daarin: <ul style="list-style-type: none"> • Expositieruimte • Workshopruimte (voor publiek als ook voor verhuur aan bedrijven): deze functie kan ook in 1 van de designer ateliers plaatsvinden. • Af te scheiden ruimte voor verhuur aan bedrijven • Shop (door ruimte heen) • Horecapunt met bar • Toiletten • Tafels + stoelen
Creatieve/ innovatieve bedrijfjes	<ul style="list-style-type: none"> • Creëren en innoveren • Ondersteunende functies voor de designers in residence 	<ul style="list-style-type: none"> • Creatieve doch kantoorachtige ruimten • Gezamenlijke keuken/kitchenette



8. tichelwurk scenario's

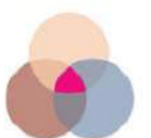
8.1 De scenario's

In de vorige hoofdstukken is het concept gedefinieerd en de ruimte bepaald die nodig is om het concept te realiseren. In dit hoofdstuk wordt het concept en de benodigde ruimte op de onderstaande scenario's geprojecteerd.

- Scenario Extra Small, waarbij het concept wordt geprojecteerd op de delen van de monumentale gebouwen waar Benthem Crouwel nog geen functie in heeft getekend.
- Scenario Small waarbij het concept op de bestaande monumenten wordt geprojecteerd.
- Scenario Medium waarbij het concept op de bestaande monumenten als ook op de voormalige winkelruimte wordt geprojecteerd.

De scenario's zijn hieronder beschreven en in een vlekkenplan afgebeeld. Bij de vlekkenplannen kan het schema als legenda worden gebruikt.

In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk staat het voorkeursscenario beschreven.



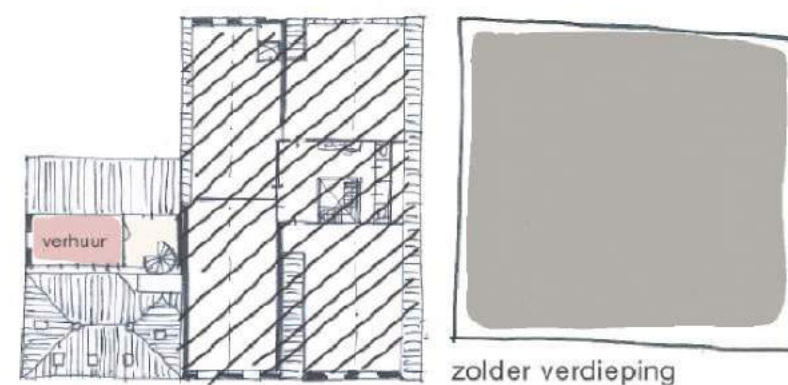
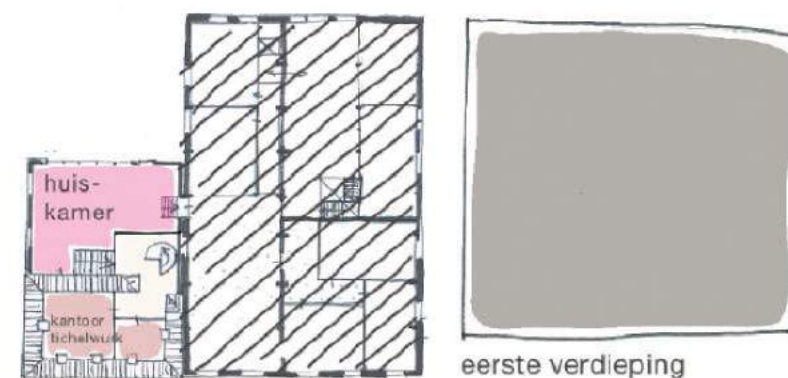
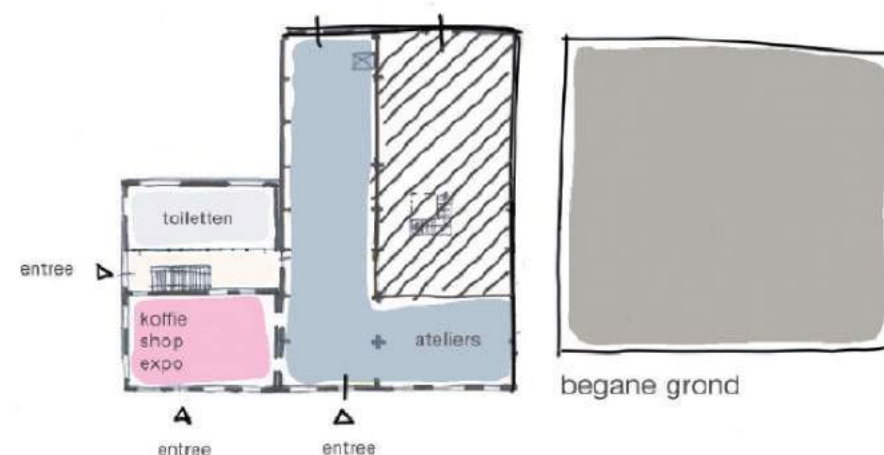
8.2 Scenario extra small

In Scenario Extra Small is het concept ingetekend op de ruimte die in de bestaande monumenten bij het plan van Benthem Crowel nog geen functie had. Scenario Extra Small bestaat 350m² Gebruiksoppervlak (GO).

Hoewel ervan uit is gegaan dat designers elders in Makkum slapen, is te zien dat er zeer beperkte ruimte beschikbaar is. Er is ruimte voor maximaal 3 designer ateliers en er is geen ruimte voor een gezamenlijke werkplaats. Bovendien is er op de begane grond weinig ruimte over voor de publieksfuncties. Een goede publieksattractie en expositie zijn lastig inpasbaar.

In de kritische succesfactoren die in hoofdstuk 6 staan beschreven komt naar voren dat voor minimaal 6 designers een huiskamer, atelier en werkplaats ruimte moet zijn. Ook is er voldoende ruimte nodig voor de publieksfuncties. De expo, de shop en het koffiepunt moeten allemaal in een ruimte van nog geen 65m² BVO ondergebracht worden. Dat is te beperkte ruimte voor een aantrekkelijke publieksattractie.

Uit het bovenstaande blijkt dat het scenario Extra Small vanuit een ruimtelijk perspectief erg lastig inpasbaar is.



Scenario extra small



8.3 Scenario small

Scenario Small gaat ervan uit dat de beide monumentale panden ter beschikking komen voor Tichelwurk. Scenario Small beslaat ongeveer 1.200m² Gebruiksoppervlak (GO).

Er zijn voor Scenario Small twee varianten uitgewerkt:

- Scenario Small mét Slaapstudio's, waarbij designers elk een slaapstudio in Tichelwurk krijgen;
- Scenario Small zonder Slaapstudio's, waarbij designers geen slaapplek in Tichelwurk krijgen, maar elders in Makkum.

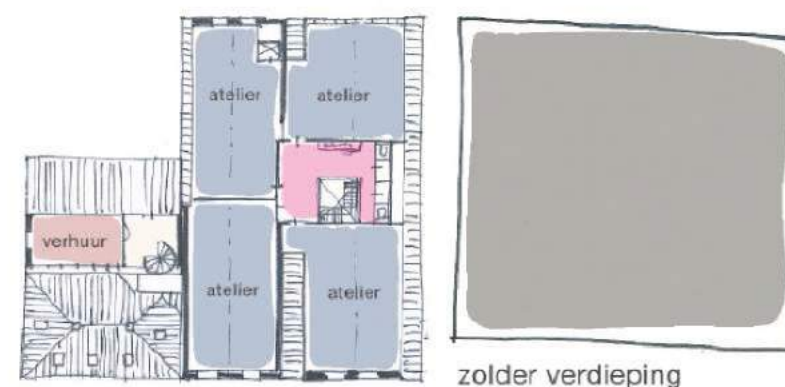
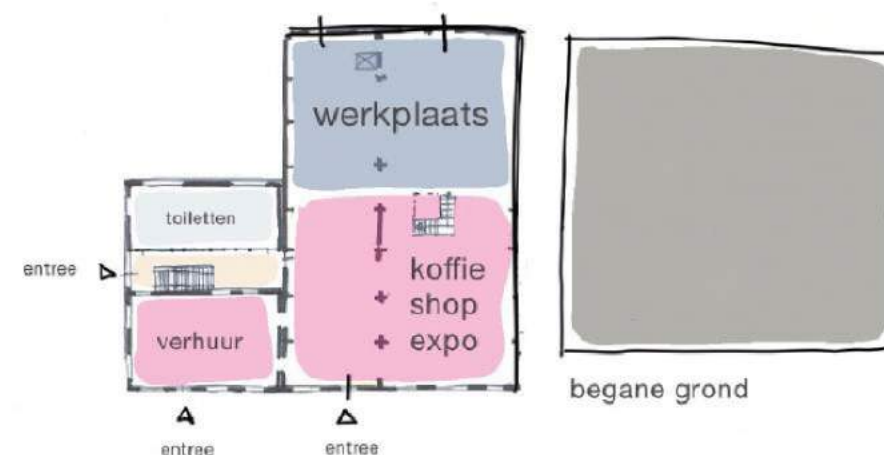
Deze zijn hieronder beschreven.

8.3.1. SCENARIO SMALL MET SLAAPSTUDIO'S

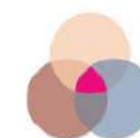
Scenario Small gaat ervan uit dat de designers in residence allemaal een slaapstudio ter beschikking hebben in Tichelwurk.

In Scenario Small met Slaapstudio's is ruimte voor 6 designers in residence tegelijkertijd. Hiertoe zijn op de verdiepingen 6 Slaapstudio's en 4 ruime ateliers. De ateliers kunnen worden opgesplitst zodat een 6-tal designers ofwel individueel ofwel in duo's kunnen werken. Op de eerste verdieping van het nieuwe monument is ook een huiskamer met keuken waar de designers in residence kunnen relaxen en elkaar kunnen ontmoeten. In het oude monument is ruimte voor verhuur aan de creatieve en innovatieve bedrijfjes.

Op de BG is een grote multifunctionele expositieruimte voor het publiek en een werkplaats voor de designers in residence. In de multifunctionele expositieruimte is ook plek voor een horecapunt (koffie en broodjes) en plek waar designers hun designs kunnen verkopen. Hiernaast is op de BG ruimte voor een apart te verhuren ruimte (op de hoek aan de voorkant van het oudste monument). Als deze ruimte niet verhuurd is, dan maakt deze ruimte deel uit van de multifunctionele expositieruimte.



Scenario small met slaapstudio's



8.3.2. SCENARIO SMALL ZONDER SLAAPSTUDIO'S

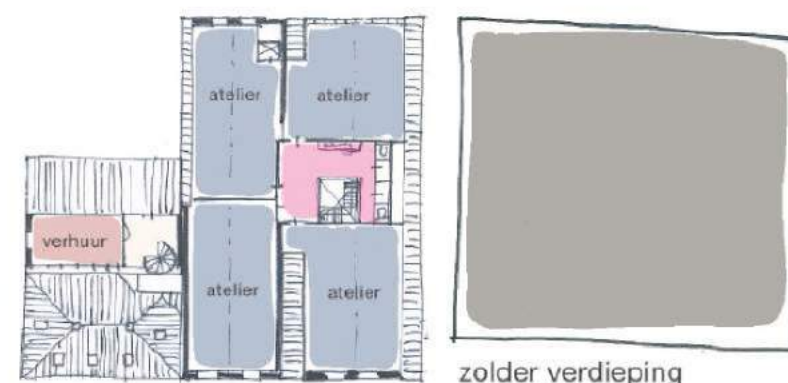
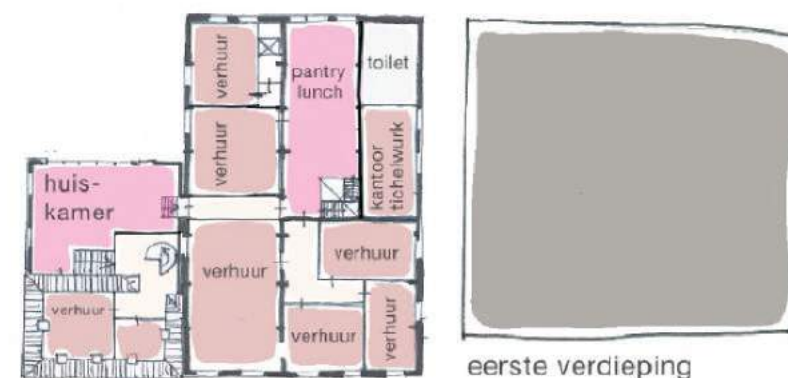
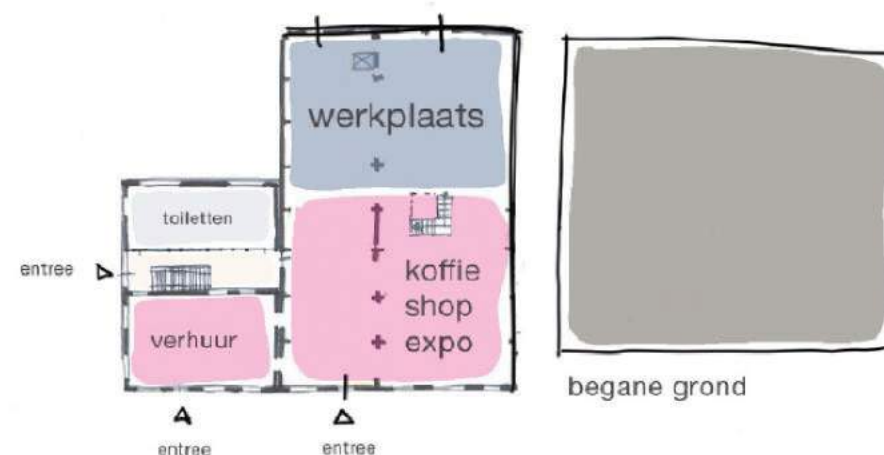
Scenario Small zonder Slaapstudio's gaat ervan uit dat de designers in residence geen slaapstudio in de Tichelwurk hebben, maar elders in Makkum. In dit scenario is op de eerste verdieping van het nieuwste monument, waar in Scenario met Slaapstudio's slaapstudio's zijn, plek voor creatieve/ innovatieve bedrijfjes.

Net als in Scenario met Slaapstudio's is in dit scenario ruimte voor 6 designers in residence tegelijkertijd. Wederom zijn er op de tweede verdieping van het nieuwste monument 4 ruime ateliers die kunnen worden opgesplitst zodat een 6-tal designers ofwel individueel ofwel in duo's kunnen werken.

In het Scenario zonder Slaapstudio's zijn op de eerste verdieping geen slaapstudio's, maar is hier ruimte voor verhuur aan creatieve en innovatieve bedrijfjes. De designers hebben elders in Makkum een slaapplek.

In het oude monument is ook weer ruimte voor verhuur aan creatieve en innovatieve bedrijfjes. Hiernaast is aan de achterkant van het oude monument op de eerste verdieping een huiskamer met keuken voor de designers in residence. Op deze manier is net als in het andere scenario plek voor de designers om te relaxen en elkaar te ontmoeten.

De BG van dit scenario is hetzelfde als de BG van het andere scenario. M.a.w. er is een grote multifunctionele expositieruimte voor het publiek alsook een werkplaats voor de designers in residence. In de multifunctionele expositieruimte is ook plek voor een horecapunt (koffie en broodjes) en plek waar designers hun designs kunnen verkopen. Hiernaast is op de BG ruimte voor een apart te verhuren ruimte (op de hoek aan de voorkant van het oudste monument). Als deze ruimte niet verhuurd is, dan maakt deze ruimte deel uit van de multifunctionele expositieruimte.



Scenario small zonder slaapstudio's

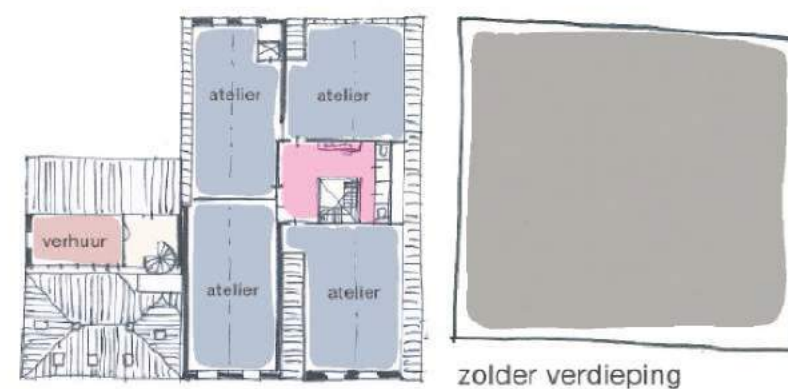


8.4 Scenario medium

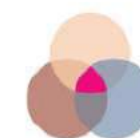
Scenario Medium gaat er van uit dat niet alleen de beide monumentale panden (BG en eerste verdieping) ter beschikking komen voor Tichelwurk, maar dat ook een deel van de voormalige winkelruimte beschikbaar is. Het plan is om het op de voormalige winkelruimte geplande wooncomplex 1 verdieping op te tillen en de BG te gebruiken voor Tichelwurk. Scenario Medium beslaat ongeveer 2.000m² BVO.

In dit scenario is ruimte voor 8 designers in residence. Hiertoe zijn op de verdiepingen 8 slaapstudio's en 4 ateliers. De ateliers kunnen worden opgesplitst zodat een 8-tal designers ofwel individueel ofwel in duo's kunnen werken. Op de BG (onder de geplande appartementen) is voor de designers in residence ook een atelier gepland. Een totaal van 5 ateliers die kunnen worden opgesplitst zodat een 8-tal designers ofwel individueel ofwel in duo's kunnen werken.

Op de BG is een grote multifunctionele ruimte en een workshopruimte die voor het publiek toegankelijk is. De workshopruimte kan ook door bedrijven worden gehuurd. Daarnaast is op de BG ruimte voor een apart te verhuren ruimte (in het oudste monument) alsook een koffie/daghorecapunt.



Scenario medium

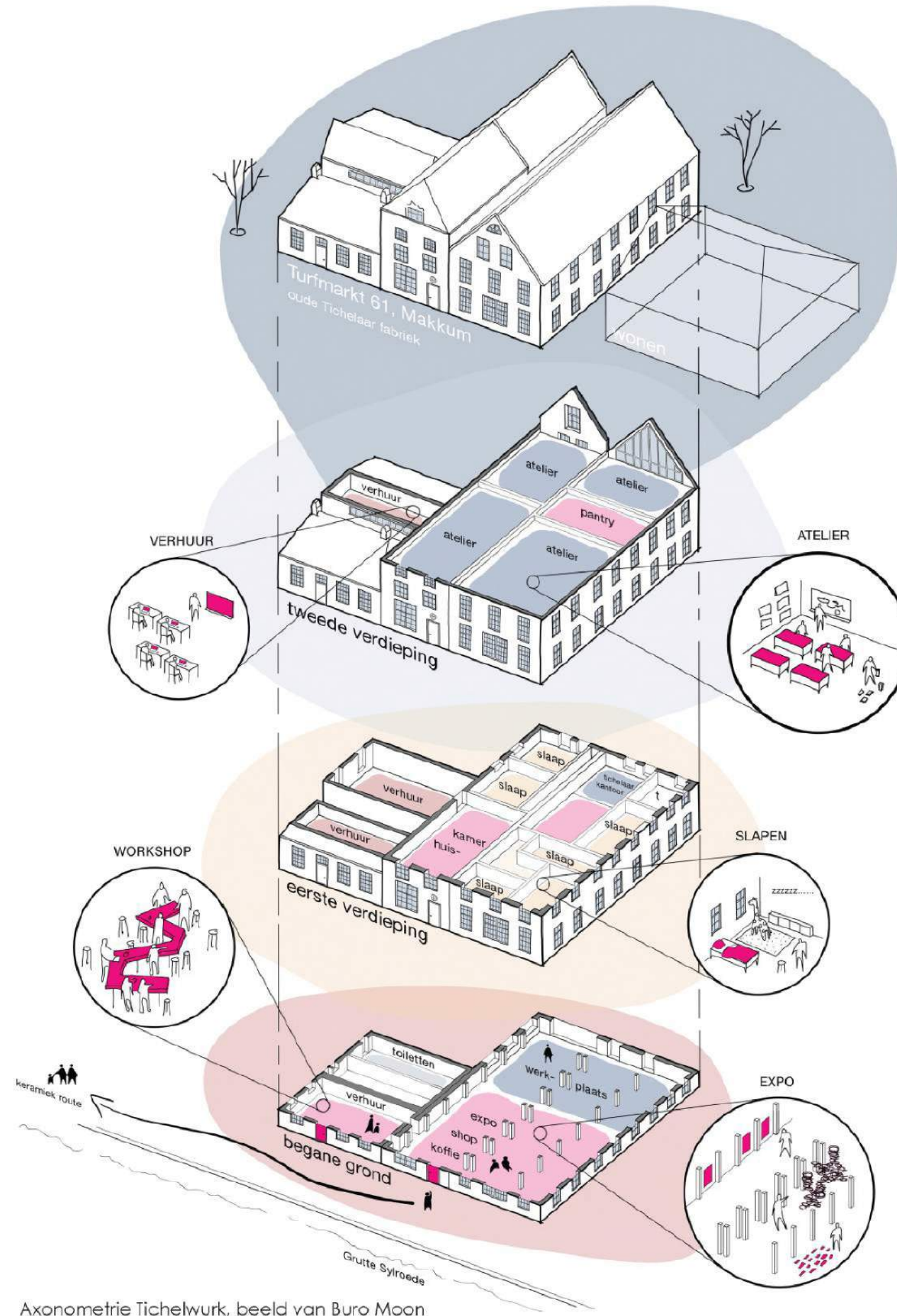


8.5 Conclusie

Na uitgebreide discussie met de Stichting en ook met Koninklijke Tichelaar, is besloten dat Scenario Small de voorkeur heeft.

Scenario Extra Small is te klein en bij Scenario Medium zijn een irrealistisch aantal designers in residence nodig. Dit wordt te riskant geacht en er is eigenlijk te veel ruimte. Hiernaast zijn de ontwikkelingsplannen van FB Oranjewoud in een zodanig ver gevorderd stadium dat besloten is om te focussen op de meer compacte Small variant.

In hoofdstuk 12 is de financiële haalbaarheid van Scenario Small met Slaapstudio's en Scenario Small zonder Slaapstudio's uitgewerkt.



9. tichelwurk organisatie

Tichelwurk organisatie

FB Oranjewoud blijft eigenaar van het vastgoed. De benodigde investeringen zijn op basis van een bruto aanvangsrendement van 5% vertaald naar een kostprijsdekkende huur. De Stichting Frysk Tichelwurk fungeert als hoeder van het concept, exploitant en huurt het vastgoed van FBO. Met de mix van commerciële- en maatschappelijke activiteiten wordt een kasstroom gegenereerd. In hoofdstuk 12 wordt verkend of deze kasstroom voldoende is om de jaarlijkse lasten te dekken.

Stichting Frysk Tichelwurk ontzorgt FBO in het dagelijks beheer van het pand. Haar kerntaak is het organiseren, programmeren en de verhuur van ruimtes aan derden. De stichting trekt fondsen en subsidies aan en exploiteert de locatie. Ook organiseert de stichting de ondersteuning van de designers in residence door zowel professionals als vrijwilligers.

Om dit mogelijk te maken is een kleine en slagvaardige organisatie nodig, daar is in de jaarlijkse exploitatiebegroting in hoofdlijnen rekening mee gehouden. De stichting staat zelf aan de lat om jaarlijks zowel inhoudelijk als financieel haar doelstellingen te behalen. In een vervolgstap dienen deze doelstellingen op basis van een businessplan verder uitgewerkt te worden.



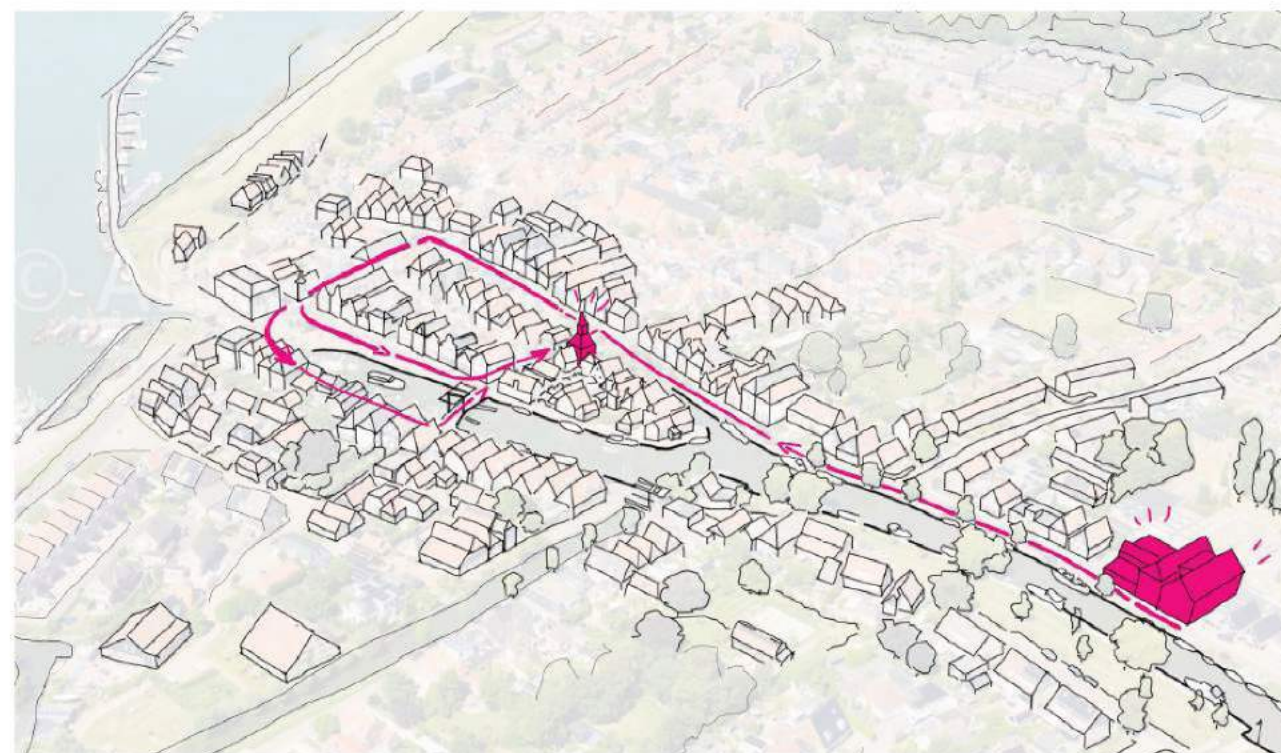
10. tichelwurk in makkum

10.1 Rondje Makkum

Bij alle scenario's gaan we er van uit dat er in Makkum een rondje Makkum wordt gecreëerd.

Dit rondje bestaat al in de vorm van een op initiatief van Plaatselijk Belang gemaakte Podwalk en begint bij de parkeerplaats bij de haven of de rotonde en gaat van Hotel De Prins via De Waag naar Tichelwurk. Echter, nu wordt de route op het plaveisel gemarkeerd met Tichelaar tegels. De route is een van de onderdelen die het verhaal van Makkum vertellen en verbindt belangrijke hotspots in het historische centrum met elkaar op een manier die past bij het verhaal: alles is keramiek. Dit verhaal moet in samenwerking met het plaatselijk belang, ondernemers, gemeente en VVV verder worden uitgebouwd tot een kloppende toeristische beleving en bijbehorende producten.

Hoewel dit in een ontwerp zal moeten worden uitgewerkt, zouden dezelfde Tichelaar tegels ook kunnen worden gebruikt om het kleine monument te restaureren. Op deze manier wordt goed duidelijk wat zich achter de gevel afspeelt!



Keramiek route Makkum, beeld van Buro Moon



Ememem street art,
foto: Alexandre Dulaunoy



Ememem street art,
foto Ememem

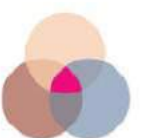


10.2 Doorverwijsfunctie in De Waag

We hebben ook gekeken naar kansen om De Waag in de programmering van Tichelwurk mee te nemen. Hoewel nader onderzoek nodig is, lijkt het een uitgelezen kans om in De Waag de VVV van Makkum te plaatsen. Dit is de wens van de gemeente (bijeenkomst gemeente SWF, 1 juni 2023). Workum en Heeg laten zien dat het succesvol is om de VVV op een centrale plek in het dorp te vestigen. Het is op die manier een logisch start- en informatiepunt voor de bezoeker en heeft een doorverwijsfunctie naar de bezienswaardige attracties in het dorp.

De Waag is het herkenningspunt in het centrum van Makkum. Door de fysieke aantrekking van De Waag komen veel toeristen hier als eerste naar toe. Zij krijgen in de VVV informatie over wat er in Makkum te beleven is. Vanuit De Waag kunnen bezoekers naar Tichelwurk en andere plekken in Makkum verwezen worden.

De twee bovenverdiepingen van de Waag zijn door hun beperkte oppervlakte en beperkte toegankelijkheid ongeschikt voor een publieksfunctie of een publieksattractie van enige omvang. De ruimtes lenen zich wel voor een bijzondere functie zoals een of twee bijzondere ontvangstruimtes of hotelkamers. Zeker de cultuurtoerist die Tichelwurk zal bezoeken, wordt aangetrokken door een stijlvolle overnachting in een historisch pand, zoals blijkt uit succesvolle voorbeelden op veel andere locaties. Uiteraard moet nader onderzocht worden of het monumentale historische torenuurwerk in de Waag het comfort van eventuele hotelkamers niet belemmert.



11. tichelwerk als vliegwiel

voor...

Tichelwuk als vliegwiel voor...

Tichelwuk werkt als vliegwiel niet alleen voor de verschillende werelden die in Tichelwuk bij elkaar komen, maar juist ook als vliegwiel voor Makkum en de regio, Koninklijke Tichelaar en eigenaar FB Oranjewoud.

DESIGN

Wat is nou een gavage plek voor een ontwerper die gek is van klei, duurzaamheid en innovatie om te kunnen werken bij en samen met de grote Tichelaar? Door mee te doen aan het designers in residence programma krijgen designers een springplank aangeboden waarmee de kans van het creëren van succesvolle producten een boost krijgt. Met Tichelwuk ontstaat een pool van jonge talentvolle designers die alle ruimte en tools krijgen om te floreren. Het is een ambacht dat ze leren, expertise die al 450 bestaat en hier doorontwikkeld wordt. Als incubator biedt deze plek ontwerpers de kans om hun producten door te ontwikkelen en te vermarkten. De toevoeging van publieke functies (expo, shop, rondleidingen, workshops) is voor ontwerpers interessant omdat zij daarmee naamsbekendheid creëren en op deze plek producten kunnen verkopen.

INNOVATIE

De provincie wil meer innovatieve, experimentele en interdisciplinaire initiatieven als aanjager bij het werken aan maatschappelijke vraagstukken. Tichelwuk is een vliegwiel voor innovatie, waar designers en experts vanuit verschillende disciplines onderzoeken, experimenteren en ontwikkelen. Het ecosysteem dat hier ontstaat van designers, vrijwilligers/ oud-medewerkers, ondernemers en de grote Tichelaar, functioneert als aanjager voor maatschappelijke veranderingen, namelijk het versterken van de lokale economie, sociale inclusie, circulaire economie en het artistieke klimaat.

AMBACHT

Tichelwuk werkt als vliegwiel voor het ambacht in Nederland. Tichelwuk zet zich in voor het behoud van de bestaande kennis en kunde. Hier wordt vakmanschap doorgegeven, zodat het immateriële erfgoed van het ambacht blijft behouden en door innovatie toekomstbestendig wordt. Dit ambacht en de innovatie vormen de basis van

de verhaallijn en het cultuurhistorische beeldmerk op basis waarvan de positionering van Makkum kan worden verbeterd: Makkum is klei, keramiek en innovatie.

MIENSKIP

Tichelwuk versterkt de gemeenschap (mienskip) rondom Tichelaar, Makkum en de regio. Het heeft breed maatschappelijk draagvlak. Hier vindt kennisuitwisseling plaats tussen de designer, de oud-medewerker van Tichelaar en het publiek. Mensen vinden elkaar terug op een plek die een belangrijke rol in hun leven heeft gespeeld. Deze plek heeft een sterk bindende functie in Makkum, dat bleek al tijdens het Open Atelier. Mensen voelen zich verbonden, ze horen ergens bij.

KONINKLIJKE TICHELAAR

Tichelaar innoveert al 450 jaar lang. De oude en nieuwe Tichelaarfabriek zijn de kraamkamer van de hedendaagse clay-based innovatie. In de nieuwe fabriek vindt innovatie plaats in de projecten die Tichelaar onderneemt voor haar klanten. In de oude fabriek nodigt Tichelaar ontwerpers uit om te innoveren: onderzoeken, ontwerpen, experimenteren en doorontwikkelen. De innovaties, producten en groeibedrijven die hieruit voortkomen kunnen interessant zijn voor Koninklijke Tichelaar en investeerders als family offices, die op zoek zijn naar kansrijke start- en scale-ups om in te investeren. Potentieel voor Tichelaar zit hem in producten die aansluiten bij de wensen en behoeften van hun doelgroep (de toonaangevende architect van hoogwaardige ontwerpen), producten die seriematig kunnen worden geproduceerd (geen maatwerk) en die duurzaam worden geproduceerd.

FB ORANJEWOUd

FB Oranjewoud Participaties is voor 91% eigenaar van Koninklijke Tichelaar en de gebouwen aan de oude Turfmarkt in Makkum. De doelstellingen van FBO zijn dat 1) Koninklijke Tichelaar goed functioneert, en 2) dat het erfgoed van Tichelaar blijft verankerd in Makkum. Tichelwuk is een verlengstuk van de R&D faciliteiten van Koninklijke Tichelaar. FBO heeft er belang bij als er concepten en producten worden ontwikkeld die een positieve bijdrage leveren aan het businessmodel



van Tichelaar.

FBO heeft een woningbouwplan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de oude Tichelaarfabriek. Delen van de oude gebouwen zijn nog niet ingevuld. Dit concept geeft invulling aan de oude monumentale gebouwen met een publieke functie. Hierdoor wordt het erfgoed niet alleen behouden, maar kan het ook worden beleefd. Tichelwurk genereert stabiele huurinkomsten voor de bestaande gebouwen. Wellicht zijn hogere huren voor de omliggende appartementen mogelijk door de aanwezigheid van een trekker als Tichelwurk. Met Tichelwurk heft FBO bovendien lagere investeringskosten voor de restauratie van de oude gebouwen.

CULTUURTOERISME

Tichelwurk richt zich primair op de cultuurtoerist, waar ook de gemeente Sudwest-Fryslan en de provincie Friesland op inzetten. Binnen het stedelijk en internationaal inkomend toerisme is het cultuurtoerisme een trend en groeimarkt, en een kans voor de schouderseizoenen in Makkum, wat nu met name watersporttoeristen trekt in het zomerseizoen. De cultuurtoerist wordt getrokken door de merknaam Tichelaar, het erfgoedverhaal en de innovatie. De cultuurtoerist wil leren over de betekenis van deze plek en ontwerpers aan het werk zien. Fans van Tichelaar die nu voor een dichte deur staan, kunnen Tichelaar weer bezoeken.

MAKKUM EN DE REGIO

Voor Makkum en de gemeente Sudwest-Fryslan komt Tichelwurk goede aan meerdere beleidsdoelstellingen: watersporttoeristen, die in de zomer verblijven in Makkum Beach, worden gestimuleerd een dagdeel te spenderen in het dorp, want er is nu iets te doen voor hen. Daarnaast wordt het seizoen verlengd omdat nu ook de cultuurtoerist naar Makkum komt. De cultuurtoerist komt het hele jaar rond en met name buiten de drukke zomermaanden. Beide ontwikkelingen zorgen ervoor dat de bestedingen bij ondernemers in het dorp toenemen en dat er reuring ontstaat.

Tichelwurk creëert werkgelegenheid, niet alleen doordat er personeel in Tichelwurk nodig is, maar ook door de spin-offs die Tichelwurk veroorzaakt. Zo zullen cultuurtoeristen, die speciaal voor Tichelwurk naar Makkum komen, Makkum verder willen verkennen. Bedrijven die hun away-day in Tichelwurk houden kunnen in Makkum eten en overnachten. Ook verwachten we dat niet alleen de succesvolle start-ups nieuwe werkgelegenheid verschaffen, maar dat er ook start-up ondersteunde bedrijfjes nodig zijn. Dit komt allemaal ten goede aan de lokale en regionale economie en de leefbaarheid in het dorp.

Tichelwurk is ten slotte ook een vliegwiel voor een betere positionering van Makkum en marketing op basis van storytelling. Het zet Makkum op de kaart als plek voor innovatie. Gemeente en Plaatselijk Belang kunnen samen met Tichelwurk, de VVV en ondernemers het verhaal van deze plek uitbouwen en gebruiken als basis voor passende toeristische producten en arrangementen.



12. tichelwurk de cijfers

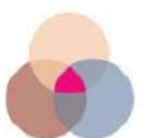
12.1 Uitgangspunten

Er is gekeken naar de financiële haalbaarheid van de voorkeursscenario's Small 'met' en Small 'zonder' Slaapstudio's. Hiertoe is voor beide scenario's:

- Berekend wat de 'Eenmalig Benodigde Investering' is om de panden tot het beoogde gebruik te transformeren.
- Een exploitatiebegroting opgezet om te berekenen wat het saldo is van de mogelijke inkomsten en benodigde uitgaven

UITGANGSPUNTEN

1. Oranjewoud blijft eigenaar van de panden.
2. Oranjewoud neemt de restauratiekosten van de panden op zich.
3. Stichting Frysk Tichelwurk huurt de panden van Oranjewoud tegen een huur (gebaseerd op een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 5%).



12.2 Eenmalig benodigde investering

De Eenmalig Benodigde Investering (start investering) bestaat uit:

- A. Een restauratie van de bestaande gebouwen
- B. Een transformatie van de bestaande gebouwen
- C. De inrichting van de gebouwen
- D. De aanschaf van benodigde apparatuur

Uitgangspunt is dat eigenaar Oranjewoud de restauratiekosten van de bestaande (A) op zich neemt en dat Tichelwurk de overige startkosten (B, C & D) voor rekening neemt.

Op basis van Eenmalig Benodigde Investering voor de restauratiekosten (A) is een kostprijs dekkende huur bepaald die Stichting Tichelwurk als huurder aan eigenaar Oranjewoud zal betalen.

Stichting Frysk Tichelwurk zal een groot deel van de Eenmalig Benodigde Investering (B, C & D) uit fondsenwerving moeten gaan halen. Op die manier zal de exploitatie van de Tichelwurk met zo min mogelijk schulden worden belast en daarmee zo min mogelijk kosten te hoeven te dragen.

Voor nu is aangenomen dat 1/3 deel van de Eenmalig Benodigde Investering wordt gedekt uit subsidies/ donaties en dat de rest door de Stichting gefinancierd wordt.

12.2.1 EENMALIG BENODIGDE INVESTERING EIGENAAR

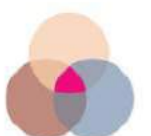
De Eenmalig Benodigde Investering voor Eigenaar Oranjewoud bestaat uit:

- A. De restauratie en verduurzaming van de bestaande panden

Voor de restauratie is een Stichtingskostenraming opgezet. Omdat beide scenario's binnen de enveloppe van de bestaande monumenten blijven, is deze raming voor beide scenario's hetzelfde. Op basis van deze, in bijlage 2 opgenomen Stichtingskostenraming, is de kostprijs dekkende huur, die Stichting Tichelwurk aan Oranjewoud zal betalen, berekend.

Scenario Met Slaapstudio's			
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie		1.600	
		Oranjewoud	Kosten / m2 BVO
Stichtingskosten			
A	Restauratie & Verduurzaming Gebouwen	€ 1.900.456	€ 1.188
	<i>Kleine Monument</i>		
	Restauratie	Kale Bouwkosten/m2	€ 700
	Verduurzaming	Kale Bouwkosten/m2	€ 600
	<i>Grote Monument</i>		
	Restauratie	Kale Bouwkosten/m2	€ 100
	Verduurzaming	Kale Bouwkosten/m2	€ 450

Scenario Zonder Slaapstudio's			
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie		1.600	
		Oranjewoud	Kosten / m2 BVO
Stichtingskosten			
A	Restauratie & Verduurzaming Gebouwen	€ 1.900.456	€ 1.188
	<i>Kleine Monument</i>		
	Restauratie	Kale bouwkosten / m2	€ 700
	Verduurzaming	Kale bouwkosten / m2	€ 600
	<i>Grote Monument</i>		
	Restauratie	Kale bouwkosten / m2	€ 100
	Verduurzaming	Kale bouwkosten / m2	€ 450



De Stichtingskostenraming houdt rekening met een aantal subsidies die voor de restauratie van monumentale panden beschikbaar zijn.

Let op. De restauratiekosten zijn bepaald op basis van ervaringsgetallen voor kale bouwkosten restauratie per m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Nader onderzoek, naar bijvoorbeeld constructieve zaken, funderingsproblematiek en dak, is nodig om de exacte restauratiekosten te bepalen.

Op basis van totale restauratie kosten van 1,9M euro excl. BTW en een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 5%, komt de kostprijs dekkende huur die door de Stichting aan de eigenaar betaald zal moeten worden (met de huidige aannamen) voor beide Scenario's op 80 euro / m² VVO, ofwel 104K excl. BTW euro per jaar.

12.2.2 EENMALIG BENODIGDE INVESTERING TICHELWURK

De Eenmalig Benodigde Investering voor Tichelwark bestaat uit:

- B. Een transformatie van de bestaande gebouwen.
- C. De inrichting van de gebouwen.
- D. De aanschaf van benodigde apparatuur.

B. Voor de transformatie van de bestaande gebouwen is voor Scenario met Slaapstudio's en voor Scenario zonder Slaapstudio's een aparte Stichtingskostenraming gemaakt. Deze is steeds gebaseerd op de scenario's zoals deze in hoofdstuk 8 staan beschreven. In bijlage 2 zijn de Stichtingskostenramingen voor de 2 scenario's opgenomen.

Let op. De transformatiekosten zijn bepaald op basis van ervaringsgetallen voor kale bouwkosten transformatie per m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Nader onderzoek is nodig om de exacte kosten te bepalen.

C. Voor de inrichting van de gebouwen is voor de beide scenario's een aparte kostenraming gemaakt. De kostenraming bestaat steeds uit:

- Inrichting Werkplekken
- Inrichting Slaapstudio's (bedden/ meubels/ stoffering).

- Inrichting Huiskamer/ keuken (meubels, stoffering).
- Inrichting Ateliers (werkbanken etc.).
- Inrichting Expo / Multi-functionele ruimte (stoelen, tafels, aankleding).

D. Er is een kostenraming gemaakt voor de aanschaf van benodigde apparatuur. Deze kostenraming is voor de beide scenario's dezelfde.

De kostenraming is gebaseerd op een eerste inventarisatie van de benodigde apparatuur bij de designers van het Open Atelier. Voor de aangegeven apparatuur is vervolgens bij Koninklijke Tichelaar gevraagd om een ruwe kostenraming. Voor nu is een bedrag van 1,5 ton opgenomen. Het betreft hier een eerste inschatting en deze moet in het vervolgonderzoek verder worden uitgewerkt.

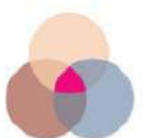
Uitgangspunt is dat designers gebruik kunnen maken van de faciliteiten in de nieuwe fabriek. Om ervoor te zorgen dat de productie in de nieuwe fabriek niet verstoord wordt, is aan de kosten kant een 'Coördinator Oude Fabriek – Nieuwe Fabriek' aangesteld.

Zoals gesteld in paragraaf 12.2 zal de Eenmalig Benodigde Investering (voor B, C & D) door Stichting Tichelwark moeten worden gefinancierd. Uitgangspunt hierbij is dat 1/3 deel uit donaties komt, 1/3 uit laagrentende leningen (rente van 2,2%) en 1/3 uit marktconforme leningen (rente van 5%).



Scenario met Slaapstudio's			
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie			
	Stichting Frysk Tichelwurk	Kale Bouwkosten / m2 BVO	
Stichtingskosten			
B	Transformatie Gebouwen	€ 1.559.702	
	<i>Kleine Monument</i>	€ 600	
	<i>Grote Monument</i>	€ 600	
C	Inrichting		
	<i>Inrichting Werkplekken</i>	€ 4.000	
	<i>Inrichting Slaapstudio's (bedden/ meubels / stoffering)</i>	€ 24.000	
	<i>Inrichting huiskamer / keuken (meubels, stoffering)</i>	€ 5.000	
	<i>Inrichting Ateliers (werkbanken etc.)</i>	€ 45.000	
	<i>Inrichting Expo / Multifunctionele ruimte (stoelen, tafels, aankleding)</i>	€ 150.000	
		€ 228.000	
D	Apparatuur	€ 150.000	
	Totaal Benodigde Eenmalige Investering Small	€ 1.937.702	
Financiering Eenmalige Investering			Rente
	Subsidies & Donaties	€ 645.901	
	Laag rentende lening	€ 645.901	2,2%
	Marktconforme lening	€ 645.901	5,0%

Scenario zonder Slaapstudio's			
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie			
	Stichting Frysk Tichelwurk	Kale Bouwkosten / m2 BVO	
Stichtingskosten			
B	Transformatie Gebouwen	€ 1.178.831	
	<i>Kleine Monument</i>	€ 600	
	<i>Grote Monument</i>	€ 400	
C	Inrichting		
	<i>Inrichting Werkplekken</i>	€ 16.000	
	<i>Inrichting Slaapstudio's (bedden/ meubels / stoffering)</i>	€ -	
	<i>Inrichting huiskamer / keuken (meubels, stoffering)</i>	€ 5.000	
	<i>Inrichting Ateliers (werkbanken etc.)</i>	€ 45.000	
	<i>Inrichting Expo / Multifunctionele ruimte (stoelen, tafels, aankleding)</i>	€ 150.000	
		€ 216.000	
D	Apparatuur	€ 150.000	
	Totaal Benodigde Eenmalige Investering Scenario zonder Slapen	€ 1.544.831	
Financiering Eenmalige Financiering			Rente
	Subsidies & Donaties	€ 514.944	2,2%
	Laag rentende lening	€ 514.944	5,0%
	Marktconforme lening	€ 514.944	



12.2.3 OVERZICHT EENMALIG BENODIGDE INVESTERING

Het verschil tussen de Eenmalig Benodigde Investering ligt vooral aan de Transformatiekosten (B) die voor het Scenario met Slaapstudio's hoger uitvallen. Immers, terwijl in het Scenario zonder Slaapstudio's de eerste verdieping van het grote monument vrijwel ongewijzigd kan blijven om verhuurd te worden aan creatieve bedrijfjes, zullen op deze verdieping in het Scenario met Slaapstudio's slaapstudio's moeten worden gecreëerd. Nader onderzoek naar de precieze bouwkosten zal moeten uitwijzen of dit verschil minder groot kan zijn.

Scenario met Slaapstudio's					
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie	1.600				
	Oranjewoud	Stichting Frysk Tichelwurk	Totaal		Opmerking
Stichtingskosten					
A Restauratie & Verduurzaming Gebouwen	€ 1.900.456		€ 1.900.456		Zie STIKO Restauratie Eigenaar
B Transformatie Gebouwen		€ 1.559.702	€ 1.559.702		Zie STIKO Transformatie Stichting
C Inrichting		€ 228.000			
D Apparatuur		€ 150.000	€ 150.000		Aanname Jan Kok
Totaal Benodigde Eenmalige Investering Small	€ 1.900.456	€ 1.937.702	€ 3.610.157		

Scenario zonder Slaapstudio's					
Aantal m2s BVO Restauratie & Transformatie	1.600				
	Oranjewoud	Stichting Frysk Tichelwurk	Totaal		Opmerking
Stichtingskosten					
A Restauratie & Verduurzaming Gebouwen	€ 1.900.456		€ 1.900.456		Zie STIKO Restauratie Eigenaar
B Transformatie Gebouwen		€ 1.178.831	€ 1.178.831		Zie STIKO Transformatie Stichting
C Inrichting		€ 216.000			
D Apparatuur		€ 150.000	€ 150.000		Aanname Jan Kok
Totaal Benodigde Eenmalige Investering	€ 1.900.456	€ 1.544.831	€ 3.229.287		



12.3 Exploitatie Frysk Tichelwurk

12.3.1 OMZET (JAARLIJKS)

De inkomsten voor de scenario's met en zonder Slaapstudio's bestaan steeds uit een mix van de onderstaande ingrediënten.

- A. Designers in residence
- B. Verhuur aan creatieve/ innovatieve bedrijfjes
- C. Locatieverhuur
- D. Workshops particulieren en bedrijven
- E. Horecapunt
- F. Ticketverkoop

Hieronder zijn de verschillende ingrediënten beschreven als ook de uitgangspunten op basis waarvan de business case is doorgerekend.

A. Designers in residence

De designers die in Tichelwurk in residence onderzoek komen doen zullen hiervoor een vergoeding moeten betalen.

Om een idee te krijgen van de hoogte van deze vergoeding zijn we bij het Europese Keramisch Werkcentrum (EKWC) op bezoek geweest. Het EKWC is een internationale artist-in-residence en centre-of-excellence voor keramiek. Al meer dan 50 jaar worden hier, van over de hele wereld, vooral kunstenaars ontvangen. Hoewel het EKWC per jaar rond de 64 residents ontvangt en daarmee veel groter is dan dat Tichelwurk zou worden, is de vergoeding die hun residents betalen wel een goede benchmark voor Tichelwurk.

In het EKWC model is sprake van vaste kosten en variabele kosten voor de Designers. De vaste basiskosten voor een twaalf-weekse werkperiode (inclusief woon- en werkruimte, technische instructies en servicekosten) zijn bij het EKWC €23.778 inclusief 21% btw. Dit komt neer op een bedrag van 8,5K incl. BTW per designer/ maand ofwel 7K euro excl. BTW.

Voor nu zijn we voor Tichelwurk met 6K excl. BTW per designer/ maand iets onder deze prijs gaan zitten. Verder onderzoek moet uitwijzen wat

de juiste prijs is. Voor nu is het nog onduidelijk of er bijvoorbeeld meer in duo's aan 1 onderzoek wordt gewerkt of dat er meer sprake is van 1 designer per onderzoek. Hoewel er bij EKWC per persoon, en niet per onderzoek, betaald moet worden, steken we voor nu liever veiliger in. Aan de andere kant kan worden gesteld dat het EKWC meer gericht is op kunstenaars en Tichelwurk meer op designers die een nieuw product of een nieuwe grondstof ontwikkelen, met de kans op seriematige productie en economisch rendement. Wellicht kunnen hierdoor de bijdragen van de designers in residence hoger zijn dan bij het EKWC.

Omdat de variabele kosten (voor materialen en gebruik van apparatuur) kostprijs dekkend zijn, zijn deze in dit haalbaarheidsonderzoek buiten beschouwing gelaten.

Bij het EKWC begrijpen we dat de meeste deelnemers gebruik maken van subsidies om hun residentie te bekostigen. Verder onderzoek is nodig of designers bij Tichelwurk voor dezelfde of andere subsidies in aanmerking kunnen komen.

Uitgangspunten voor de Scenario's met en zonder Slaapstudio's zijn:

- Maximaal aantal designers tegelijkertijd: 6
- Maanden per jaar:
 1. Scenario met Slaapstudio's: 11 maanden per jaar. Immers, Koninklijke Tichelaar is elk jaar gedurende de zomer 1 maand gesloten.
 2. Scenario zonder Slaapstudio's: 9 maanden per jaar. Immers alle overnachtingsmogelijkheden in Makkum zullen in de zomer vol zitten.
- Bezettingsgraad Basis Scenario (dus als we op volle toeren draaien, niet in jaar 1 t/m 5): 70%. Dat betekent dat er gedurende de maanden dat de residentie open is gemiddeld 70% van het maximale aantal designers (6) dat in Tichelwurk tegelijkertijd aan onderzoek kan werken, aan onderzoek werkt. Dat komt neer op gemiddeld 4,2 designers die tegelijkertijd aan onderzoek werken. Voor het Scenario met Slaapstudio's betekent dit dat er jaarlijks inkomsten binnen komen voor 4,2 designers x 11 maanden = per jaar 46 x het maandbedrag dat designer voor hun residentie moeten betalen.



Let op. Er wordt hier dus niet bedoeld dat er 46 designers per jaar komen. In het onderstaande voorbeeld kan worden gelezen dat er $4 + 12 = 16$ designers verspreid over 1 jaar in Tichelwurk resideren.

Voorbeeld:

- Vanuit EKWC: 1 keer per jaar 4 designers voor elk 3 maanden = $1 \times 4 \times 3 = 12$ maanden inkomsten: 4 designers in totaal.
- Vanuit Tichelaar: 2 keer per jaar 6 designers voor 3 maanden (verdeeld over twee periodes van 1,5 maand: vooronderzoek en vervolgonderzoek) = $2 \times 6 \times 3 = 36$ maanden inkomsten: 12 designers in totaal.
- De rest zou dan vanuit elders (architectenbureaus / design academies / ?) moeten komen. In dit geval zijn er al 48 maanden gedekt door designers vanuit EKWC en Tichelaar en zijn er niet meer designers vanuit elders nodig.

Verder onderzoek moet uitwijzen wat realistisch is en waar de designers vandaan komen. EKWC heeft al aangegeven samen te willen werken met Tichelwurk en denkt een 4-tal designers per jaar door te kunnen verwijzen naar Tichelwurk.

- In beide scenario's betalen designers in residence 6.000 euro excl. btw per designer per maand ofwel 1400 euro excl. BTW per designer per week.
- Bij het Scenario zonder Slaapstudio's koopt Stichting Tichelwurk de slaapplekken in bij de lokale horeca in Makkum.
- Voor het Scenario zonder Slaapstudio's is aan de kosten kant rekening gehouden met een aftrek per designer in residence per nacht van 60 euro excl. BTW: Dus aftrek per maand: 7 (nachten) \times $4,3$ (weken per maand) \times 60 euro (per nacht) = 1.800 euro excl. BTW. Het maandbedrag / designer wordt daarmee: 4.200 euro excl. BTW

Logies in lege Slaapstudio's tijdens zomermaanden

Voor het Scenario met Slaapstudio's zou het mogelijk zijn om in de zomer, wanneer Tichelwurk voor designers in residence dicht is, de leegstaande bijzondere designer slaapstudio's te verhuren aan externe

gasten. Eerste berekeningen laten zien dat inkomsten uit dit ingrediënt rond de 22K euro excl. Btw zouden kunnen zijn.

De zomermaanden zijn een periode in Makkum waarin er al veel toeristen zijn. Hierom kan worden aangenomen dat het op de markt brengen van deze kamers niet een concurrentie zal zijn voor de hotels in Makkum.

Voor nu is echter geen rekening gehouden met het vullen van de kamers van de designers in residence omdat dit ook de nodige organisatie met zich mee zou brengen. Deze organisatie zou ook deels door de Makkumse horeca op zich genomen kunnen worden.

B. Verhuur ruimte aan creatieve bedrijfjes

In beide varianten zal er ruimte wordt verhuurd aan creatieve / innovatieve bedrijfjes. Gedacht kan worden aan bedrijfjes die de designers in residence ondersteunen, maar ook andere creatieve / innovatieve bedrijfjes zijn welkom. Uitgangspunt is een bezettingsgraad van 70% van de hiervoor beschikbare ruimte en een huur van 90 euro exclusief BTW per m² Verhuurbaar Oppervlak (VVO).

In het scenario zonder slapen wordt dit werk concept over de hele eerste verdieping van het grote monument geprojecteerd. Nader markt-onderzoek is nodig om dit werkconcept verder uit te werken.

C. Locatieverhuur

In beide scenario's is rekening gehouden met ruimte die tijdelijk aan bedrijven of publiek kan worden verhuurd. Hoewel verwacht wordt dat Tichelwurk zich goed leent voor het houden van away-days voor bedrijven, zal de potentie van dit ingrediënt verder moeten worden onderzocht op basis van een benchmark voor Makkum (niet vergelijken met de Randstad). Naar verwachting moet deze plek worden gepositioneerd als een perfecte plek voor ontwerpers, architecten en creatievelingen die hier een inspiratiesessie voor hun eigen bedrijf organiseren ver weg van de drukke Randstad. Als onderdeel van hun programma kunnen bedrijven een workshop boeken gefaciliteerd



door een designers (D). Gasten van de away-days kunnen elders in Makkum eten en slapen wat weer voor werkgelegenheid en reuring in Makkum zorgt.

Voor nu hebben we de bezettingsgraad voorzichtig ingeschat omdat deze markt in de zomer en de schoolvakanties volledig stilligt.

Uitgangspunten:

- Aantal plekken: 1 (kleine ruimte op de BG in het oudste monument)
- Maanden per jaar: 12
- Dagen per week: 5
- Bezettingsgraad Basis Scenario (dus als we op volle toeren draaien, niet in jaar 1 tm 5): 30%. Dat betekent dus 1,5 dag per week verhuurt gedurende het jaar heen.
- Prijs per dag: 250 euro excl. BTW

D. Workshops particulieren en bedrijven

Naast de bovenstaande locatieverhuur is er ook ruimte voor het houden van creatieve workshops. Deze workshops zijn tijdens de week-ends en de vakantieperiode voor het publiek toegankelijk en tijdens de werkweek kunnen bedrijven deze boeken om te zien wat design en creativiteit voor hen kan betekenen.

Gewaakt moet worden dat de workshops een positioneringsrisico vormen en dat ze het beeld bevestigen van Tichelaar als fabrikant van consumentenproducten 'oude stijl'. Dat botst met de positionering van Koninklijke Tichelaar en Tichelwurk als design- en innovatiecentrum. Dit wordt voorkomen doordat designers de workshops faciliteren. Op die manier hebben ze altijd een verbinding met wat er op dat moment in Tichelwurk gebeurt en staan ze dichtbij de positionering van Koninklijke Tichelaar. Bovendien zijn ze commercieel interessant voor de designers.

Als voorbeeld kan gekeken worden naar de workshops van Humade Workshop Kintsugi door Humade - 2022 - Activiteiten - Te zien en te doen - Keramiekmuseum Princessehof. Deze workshop kostte €40 per

persoon. De workshop was uitverkocht en met een groep van 20 mensen genereerde dit een netto opbrengst van €500.

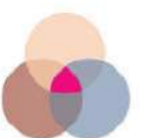
Uitgangspunten:

- Aantal plekken: 1 (kan in 1 van de Ateliers als er geen designers zijn: we hebben steeds voldoende atelier ruimte voor 6 designers om 1 Atelier vrij te hebben voor workshops)
- Maanden per jaar: 12
- Dagen per week: 5
- Bezettingsgraad Basis Scenario (dus als we op volle toeren draaien, niet in jaar 1 tm 5): 20%
- Dat betekent dus 1 dag per week een workshop gedurende het jaar heen. Waarschijnlijk zullen er meer in de zomer worden gehouden en minder in winter.
- Aangezien we nu van 5 dagen per week uitgaan, zou er nog een opswing voor publiek in het weekend in kunnen zijn. Ook hier is nader onderzoek nodig.
- Prijs per workshop: 500 euro excl. BTW (Ofwel 45 - 50 euro pp publiek (10 - 12 pers) Ofwel 500 voor Bedrijf)
- Uitgangspunt is dat de begeleider van de workshop (designer) de helft van de opbrengsten krijgt.

E. Horecapunt

In Tichelwurk komt een plek waar je koffie kunt drinken en een klein broodje kunt eten (dag horeca). Deze plek zal door een Makkumse ondernemer moeten worden uitgebaat en voor nu is er rekening gehouden met een jaarlijkse huur die door deze ondernemer betaald zal moeten worden.

Verder onderzoek moet uitwijzen hoe deze functie het beste kan worden georganiseerd. De horecaondernemer kan tegelijk huismeester van Tichelwurk zijn. Ook kan het horecapunt als kassa voor de winkel en workshops/ rondleidingen fungeren. Op momenten dat er in Tichelwurk events zijn of ruimten worden verhuurd aan particulieren/ bedrijven kan de horecaondernemer voor de catering zorgen.



F. Ticketverkoop

Naast een permanentere expositie zijn er voor bezoekers steeds wisselende exposities, gevoed door het werk van de designers. Het publiek kan in de workshopruimte altijd iets doen/ maken en aparte rondleidingen kunnen op vaste momenten worden geboekt.

Op dit moment houdt de exploitatiebegroting rekening met de verkoop van tickets (4 euro p.p.) voor toegang tot Tichelwurk (expositie, publieke atelier). Er is nog geen rekening gehouden met aparte tickets voor de rondleidingen door de doorgaans niet-publieke werkruimtes van de designers.

Voor de eenmalige inrichting van de expo is rekening gehouden met een budget van 100.000 euro. Hiernaast is per jaar steeds een budget van 15K euro ingecalculleerd voor het aanpassen en updaten van de expo.

Hieronder is het overzicht afgebeeld van de jaarlijkse omzet per scenario en het verschil tussen de scenario's.

Het verschil tussen de scenario's zit in de omzet voor *A Designers in residence* en *B Verhuur aan creatieve bedrijfjes*. In het Scenario met Slaapstudio's is Tichelwurk voor designers in residence voor 11 maanden per jaar open. Voor het Scenario zonder Slaapstudio's is dit maar 9 maanden omdat er in de zomer periode niet voldoende slaapplekken in Makkum zullen zijn waardoor de residentie niet open kan zijn. Hier tegenover staan de hogere opbrengsten voor *B Verhuur aan Creatieve Bedrijfjes* voor Scenario zonder Slaapstudio's omdat in dit scenario de hele slaapverdieping aan creatieve bedrijfjes wordt verhuurd.

Let op. In het bovenstaande overzicht staan nog niet de extra kosten voor Scenario zonder Slaapstudio's voor het huisvesten van de designers in residence elders in Makkum. Dit bedrag wordt aan de Lasten kant van de exploitatie afgetrokken. Als deze kosten (68K euro) van de omzet worden afgetrokken, zijn de opbrengsten nagenoeg gelijk.

OMZET jaarlijks Scenario met Slaapstudio's				OMZET jaarlijks Scenario zonder Slaapstudio's				Vershil
A	Designers in residence	€	277.200	A	Designers in residence	€	226.800	€ -50.400
B	Verhuur aan creatieve bedrijfjes	€	72.517	B	Verhuur aan creatieve Bedrijfjes	€	191.506	€ 118.989
C	Locatieverhuur	€	19.350	C	Locatieverhuur	€	19.350	€ -
D	Workshops particulieren & bedrijven	€	12.900	D	Workshops particulieren & bedrijven	€	12.900	€ -
E	Horecapunt	€	10.000	E	Horecapunt	€	10.000	€ -
F	Ticketverkoop	€	55.046	F	Ticketverkoop	€	55.046	€ -
TOTAAL OMZET (jaarlijks)			€ 447.012	TOTAAL OMZET (jaarlijks)			€ 515.601	€ 68.589



12.3.2 LASTEN (JAARLIJKS)

Hiernaast zijn eerst voor het Scenario met Slaapstudio's en vervolgens voor het Scenario zonder Slaapstudio's de jaarlijkse lasten onder elkaar gezet.

LASTEN (jaarlijks) Scenario met Slaapstudio's							
		FTE	Kosten / FTE				
A	Personeel	Directie	0,6	€ 86.000	€	51.600	
		Fondsenwerving		€ 54.000	€	-	Niet meegenomen omdat opbrengsten ook niet zijn meegenomen.
		Dagelijks beheer / Locatieverhuur & Workshops / Coördinator Vrijwilligers	1	€ 54.000	€	54.000	
		Begeleiding Designers in Residence	1,5	€ 45.000	€	67.500	Deel vrijwilligers en medewerkers Tichelaar Fabriek
		Coordinator Oude Fabriek- Nieuwe Fabriek	0,3	€ 45.000	€	13.500	
		Curator Residency Programma	0,3	€ 54.000	€	16.200	
		Schoonmaak	1	€ 38.000	€	38.000	
		Marketingcommunicatie	0,2	€ 60.000	€	12.000	
				Subtotaal	€	318.528	
B	Huisvesting	Huisvesting Designers in Residence Elders		€ -	€	-	Designers slapen in Tichelwurk
		Huur aan Eigenaar			€	104.088	23,3% van Omzet
		Energieverbruik	8%		€	35.761	Dekt Restaurantkosten Eigenaar bij BAR 5%
		Dagelijks beheer	€ 3	1.600	€	4.800	Inschatting % van Omzet
		Aanpassen Expo jaarlijks	1	15.000	€	15.000	Bedrag per m2 BVO
				Subtotaal	€	159.649	
C	Belastingen & Verzekeringen		€ 8,15	1.600	€	13.040	8,15 per m2 BVO
D	Overige Kosten		5%		€	24.561	
				TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€	515.777	



LASTEN (jaarlijks) Scenario zonder Slaapstudio's					
A	Personeel	FTE	Kosten / FTE		
	Directie	0,6	€ 86.000	€ 51.600	
	Fondsenwerving		€ 54.000	€ -	Niet meegenomen omdat opbrengsten ook niet zijn meegenomen.
	Dagelijks beheer / Locatieverhuur & Workshops / Coördinator Vrijwilligers	1	€ 54.000	€ 54.000	
	Begeleiding Designers in Residence	1,5	€ 45.000	€ 67.500	
	Coördinator Oude Fabriek- Nieuwe Fabriek	0,3	€ 45.000	€ 13.500	Deel vrijwilligers en medewerkers Tichelaar Fabriek
	Curator Residency Programma	0,3	€ 54.000	€ 16.200	
	Schoonmaak	0,6	€ 38.000	€ 22.800	
	Marketingcommunicatie	0,2	€ 60.000	€ 12.000	
	Coördinator Overmachtingen Designers in Residence elders	0,2	€ 45.000	€ 9.000	
	Overig		5%	€ 12.330	
	Werkgeverslasten		20%	€ 51.786	
			Subtotaal	€ 310.716	
B	Huisvesting				
	Huisvesting Designers in Residence Elders		€ 60	€ 68.267	Voor verblijf elders is nu per designer 60 euro excl. BTW per nacht = 1800 euro exl BTW per maand / designer afgetrokken
	Huur aan Eigenaar			€ 104.088	20,2% van Omzet
	Energieverbruik	8%		€ 41.248	Dekt Restauratiekosten Eigenaar bij BAR 5%
	Dagelijks beheer	€ 3	1.600	€ 4.800	Inschatting % van Omzet
	Aanpassen Expo jaarlijks	1	15.000	€ 15.000	Bedrag per m2 BVO
			Subtotaal	€ 233.402	
C	Belastingen & Verzekeringen	€ 8,15	1.600	€ 13.040	8,15 per m2 BVO
D	Overige Kosten	5%		€ 27.858	
		TOTAAL LASTEN (jaarlijks)		€ 585.016	



Hieronder is het verschil in jaarlijkse lasten tussen de scenario's te zien.

LASTEN jaarlijks Scenario met Slaapstudio's			LASTEN jaarlijks Scenario zonder Slaapstudio's			Verschil	
A	Personeel	€ 318.528	A	Personeel	€ 310.716	€	-7.812
B	Huisvesting		B	Huisvesting		€	-
	Huisvesting Designers in Residence Elders	€ -		Huisvesting Designers in Residence Elders	€ 68.267	€	68.267
	Huur aan Eigenaar	€ 104.088		Huur aan Eigenaar	€ 104.088	€	-
	Energieverbruik	€ 35.761		Energieverbruik	€ 41.248	€	5.487
	Dagelijks beheer	€ 4.800		Dagelijks beheer	€ 4.800	€	-
	Aanpassen Expo jaarlijks	€ 15.000		Aanpassen Expo jaarlijks	€ 15.000	€	-
C	Belastingen & Verzekeringen	€ 13.040	C	Belastingen & Verzekeringen	€ 13.040	€	-
D	Overige Kosten	€ 24.561	D	Overige Kosten	€ 27.858	€	3.297
	Totaal Lasten excl. BTW	€ 515.777		Totaal Lasten excl. BTW	€ 585.016	€	69.239

De lasten in het Scenario zonder Slaapstudio's zijn hoger, voornamelijk omdat in dit scenario de huisvesting van de designers in residence elders in Makkum moet worden bekostigd. Verder zijn de personeelskosten in het Scenario zonder Slaapstudio's iets lager omdat rekening is gehouden met hogere kosten voor schoonmaak in het geval dat designers in Tichelwurk zelf slapen.

Net als bij de omzetkant zouden de kosten nagenoeg gelijk zijn als de kosten voor *Huisvesting Designers in Residence Elders* buiten beschouwing zouden worden gelaten. In paragraaf 12.3.4. *Overzicht saldo jaarlijkse exploitatie* zal verder duidelijk worden dat de netto inkomsten (omzet - lasten) voor beide scenario's nagenoeg gelijk zijn.



12.3.3 FINANCIERINGSKOSTEN EENMALIG BENODIGDE INVESTERING STICHTING

Naast de exploitatielasten is rekening gehouden met de financiering van de Eenmalig Benodigde Investering die voor rekening komt van de Stichting. Zoals beschreven in *Eenmalig Benodigde Investering Tichelwurk* betreft dit de kosten van:

- B. Een transformatie van de bestaande gebouwen.
- C. De inrichting van de gebouwen.
- D. De aanschaf van benodigde apparatuur.

Uiteraard worden deze financieringskosten lager naarmate er meer donaties/ subsidies kunnen worden gevonden. Voor nu is aangenomen dat 1/3 van de benodigde investering uit donaties/ subsidies kan worden betaald. Het overige deel van het benodigde bedrag wordt uit een mix van laag rentende en marktconforme leningen gefinancierd.

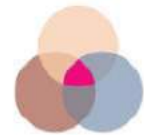
Omdat de Eenmalig Benodigde Investering bij het Scenario met Slaapstudio's hoger uitvallen (vanwege de te creëren slaapstudio's), vallen ook de jaarlijkse financieringskosten hoger uit. Als gesteld in het *Overzicht Eenmalig Benodigde Investering* in paragraaf 12.2.3. zal nader onderzoek naar de precieze bouwkosten moeten uitwijzen of dit verschil minder groot kan zijn.

Totaal Benodigde Investering	Scenario met Slaapstudio's (B, C & D)	Eenmalige met				
	€ 1.937.702					
Financiering	Eenmalige		Rente			
				van	totaal	Eenmalig
Subsidies & Donaties	€ 645.901	33%		Benodigde	Investering	
Laag rentende lening	€ 645.901	33%	2,2%	van	totaal	Eenmalig
Eigen Vermogen	€ 645.901	Rest	5,0%	Benodigde	Investering	

Jaarlijkse Financieringskosten Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€ -92.096
---	-----------

Totaal Benodigde Investering	Scenario zonder Slaapstudio's (B, C & D)	Eenmalige zonder				
	€ 1.544.831					
Financiering	Eenmalige		Rente			
				van	totaal	Eenmalig
Subsidies & Donaties	€ 514.944	33%	2,2%	Benodigde	Investering	
Laag rentende lening	€ 514.944	33%	5,0%	van	totaal	Eenmalig
Eigen Vermogen	€ 514.944	Rest		Benodigde	Investering	

Jaarlijkse Financieringskosten Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€ -73.424
---	-----------



12.3.4 OVERZICHT SALDO JAARLIJKSE BASIS EXPLOITATIE

Als te zien is in het overzicht zijn de Netto jaarlijkse Inkomsten zo goed als gelijk aan elkaar. Echter, omdat de Eenmalig Benodigde Investering (B transformatie, C inrichting & D apparatuur) en daarmee de jaarlijkse financieringskosten hoger zijn voor het Scenario met Slaapstudio's komt het Scenario zonder Slaapstudio's net iets beter uit. Voor nu hebben beide scenario's een negatieve jaarlijkse kasstroom.

OMZET jaarlijks		OMZET jaarlijks		Vershil 'Zonder Slapen' - 'Met Slapen'					
A	Designers in residence	€	277.200	A	Designers in residence	€	226.800	€	-50.400
B	Verhuur aan creatieve bedrijfjes	€	72.517	B	Verhuur aan creatieve bedrijfjes	€	191.506	€	118.989
C	Locatieverhuur	€	19.350	C	Locatieverhuur	€	19.350	€	-
D	Workshops particulieren & bedrijven	€	12.900	D	Workshops particulieren & bedrijven	€	12.900	€	-
E	Horecapunt	€	10.000	E	Horecapunt	€	10.000	€	-
F	Ticketverkoop	€	55.046	F	Ticketverkoop	€	55.046	€	-
	TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€	447.012		TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€	515.601	€	68.589
LASTEN jaarlijks		LASTEN jaarlijks		Vershil 'Zonder Slapen' - 'Met Slapen'					
A	Personeel	€	318.528	A	Personeel	€	310.716	€	-7.812
B	Huisvesting			B	Huisvesting			€	-
	Huisvesting Designers in Residence Elders	€	-		Huisvesting Designers in Residence Elders	€	68.267	€	68.267
	Huur aan Eigenaar	€	104.088		Huur aan Eigenaar	€	104.088	€	-
	Energieverbruik	€	35.761		Energieverbruik	€	41.248	€	5.487
	Dagelijks beheer	€	4.800		Dagelijks beheer	€	4.800	€	-
	Aanpassen Expo jaarlijks	€	15.000		Aanpassen Expo jaarlijks	€	15.000	€	-
C	Belastingen & Verzekeringen	€	13.040	C	Belastingen & Verzekeringen	€	13.040	€	-
D	Overige Kosten	€	24.561	D	Overige Kosten	€	27.858	€	3.297
	Totaal Lasten excl. BTW	€	515.777		Totaal Lasten excl. BTW	€	585.016	€	69.239
NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)		NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)							
	TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€	447.012		TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€	515.601	€	68.589
	TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€	-515.777		TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€	-585.016	€	-69.239
	NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€	-68.765		NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€	-69.415	€	-650
	Financiering Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€	-92.096		Financiering Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€	-73.424	€	18.673
	VRIJE KASSTROOM PER JAAR BASIS EXPLOITATIE	€	-160.861		VRIJE KASSTROOM PER JAAR BASIS EXPLOITATIE	€	-142.839	€	18.023



12.3.5 OVERZICHT NETTO CONTANTE WAARDE EXPLOITATIE KOMENDE 20 JAAR

Om de exploitatie over een periode van 20 jaar te bekijken is de jaarlijkse vrije kasstroom contant gemaakt. Hiertoe is in de jaren 1 tot en met 5 rekening gehouden met een ingroeperiode waarin de bezettingsgraad langzaam toeneemt. **Let op.** Deze ingroei bezettingsgraad is altijd gerelateerd aan het basis scenario dat in de voorgaande paragrafen uiteen is gezet. Zoals te lezen is in paragraaf 12.3.1 *Omzet jaarlijks* houdt het basisscenario, ofwel het 100% scenario dat na jaar 5 zal ingaan, voor de verschillende ingrediënten waar omzet mee wordt gegenereerd ook al rekening met bezettingsgraden die lager dan 100% zijn.

Te zien is dat met de huidige uitgangspunten de Netto Contante Waarde na 20 jaar voor beide scenario's negatief is.

NCW Exploitatie Scenario met Slaapstudio's					NCW Exploitatie Scenario zonder Slaapstudio's					Verschil
Saldo Exploitatie per jaar	NCW Exploitatie	Saldo	Bezettingsgraad t.o.v. Exploitatie	Aantal Basis Designers in residence tegelijkertijd	Saldo Exploitatie per jaar	NCW Exploitatie	Saldo	Bezettingsgraad t.o.v. Exploitatie	Aantal Basis Designers in residence tegelijkertijd	
Jaar 1	€ -289.611		70%	2,9	Jaar 1	€ -292.588		70%	2,9	€ -2.978
Jaar 2	€ -284.391		70%	2,9	Jaar 2	€ -287.771		70%	2,9	€ -3.381
Jaar 3	€ -236.008		80%	3,4	Jaar 3	€ -233.130		80%	3,4	€ 2.878
Jaar 4	€ -210.087		85%	3,6	Jaar 4	€ -204.359		85%	3,6	€ 5.728
Jaar 5	€ -184.738		90%	3,8	Jaar 5	€ -176.211		90%	3,8	€ 8.527
Saldo Exploitatie per 5 jaar					Saldo Exploitatie per 5 jaar					
Jaar 1 tm 5	€ -1.204.834		79%	3,3	Jaar 1 tm 5	€ -1.194.059		79%	3,3	€ 10.775
jaar 6 tm 10	€ -663.156		100%	4,2	jaar 6 tm 10	€ -595.697		100%	4,2	€ 67.459
jaar 11 tm 15	€ -590.434		100%	4,2	jaar 11 tm 15	€ -534.237		100%	4,2	€ 56.196
Jaar 16 tm 20	€ -527.691		100%	4,2	Jaar 16 tm 20	€ -480.915		100%	4,2	€ 46.776
Totaal Saldo Exploitatie	€ -2.986.115				Totaal Saldo Exploitatie	€ -2.804.909				€ 181.207



12.4 Optimalisatie

De verschillende ingrediënten van de mogelijke businesscase zijn beschreven en beknopt onderzocht. Hoewel de contouren van een mogelijke businesscase zich beginnen af te tekenen moet deze in de vervolgfase worden aangescherpt. Omdat het concept uit een veel tal ingrediënten bestaat, is de businesscase robuust en kan op verschillende manieren worden geoptimaliseerd.

Met de huidige uitgangspunten is te zien dat zowel het Scenario met Slaapstudio's als het Scenario zonder Slaapstudio's niet uitkomt zonder exploitatiesubsidie.

Echter, er zijn optimalisaties mogelijk waarmee op termijn een dekkende exploitatie kan worden verwacht. Hieronder is beschreven waar de kansen liggen om ofwel de lasten te verlagen ofwel de omzet te verhogen. Om een beeld te krijgen van de bandbreedte van mogelijke optimalisaties, is in bijlage 3 een uitdraai gevoegd van de beide scenario's met aangescherpte cijfers als per de onderstaande optimalisaties.

12.4.1 VERLAGEN LASTEN

Co-financiering Eenmalig Benodigde Investering

De modellen laten zien dat de beide Scenarios' Small een positieve cashflow krijgen op het moment dat een groot deel van de totale Eenmalig Benodigde Investering (3,2 - 3,6M euro) gedekt zou worden door co-financiering/ subsidie/ donaties.

Aangezien Tichelwuk een impuls geeft aan verschillende beleidsthe-ma's, ligt er een duidelijke opgave voor co-financiering met publieke partijen en het is daarom de moeite waard om dit te verkennen.

Met de totale Eenmalig Benodigde Investering wordt bedoeld zowel het deel dat voor rekening van de Eigenaar komt (waarvoor de Stichting een kostprijsdekkende huur aan de eigenaar betaalt) als het deel dat voor rekening van de Stichting komt (waarvoor de Stichting jaarlijks financieringskosten heeft). In dit geval zouden zowel de jaarlijkse financieringskosten als de huur aan de eigenaar een stuk omlaag kunnen.

Jaarlijkse Lasten

Als beschreven in paragraaf 12.3.2, bestaan de jaarlijkse lasten uit de onderstaande posten. Hoewel al deze posten verdere aanscherping behoeven, lijken er in A, B en E kansen te zijn om de lasten te verlagen.

- A. Personeel
- B. Huisvesting
- C. Belastingen en verzekeringen
- D. Overige kosten
- E. Jaarlijkse financieringskosten voor Eenmalig Benodigde Investering (transformatie, inrichting & apparatuur)

A. Personeel
Personeelslasten betreffen op dit moment de grootste jaarlijkse lasten post. Hier zal uit nader onderzoek moeten blijken of functies slim kunnen worden gecombineerd.

B. Huisvesting
De grootste post in huisvesting betreft de huur aan eigenaar FB Oranjewoud.

De huur wordt bepaald door de Eenmalig Benodigde Investering voor de restauratie. Als deze omlaag zou kunnen, dan zou ook de huur omlaag kunnen. Dit moet in meer in detail worden uitgezocht.

De in het basis scenario berekende jaarlijkse huur betreft 104K euro, ofwel 80 euro / m² VVO. Hier zou een behoorlijke besparing mogelijk zijn.

E. Jaarlijkse financieringskosten voor Eenmalig Benodigde Investering (transformatie, inrichting & apparatuur)

Zoals eerder gesteld is in het basis scenario rekening gehouden met een dekking van de Eenmalig Benodigde Investering van 1/3 uit donaties, 1/3 uit laagrentende leningen en 1/3 uit marktconforme leningen. Naarmate meer donaties binnen kunnen worden gehaald gaan daarmee de jaarlijks terugkerende financieringskosten omlaag.



Hiernaast moet worden onderzocht of de Benodigde Eenmalige Investering zelf omlaag kan.

De jaarlijkse financieringskosten zouden tussen de 0 en 92K euro kunnen verbeteren. Het basis scenario gaat dan van een donatie van 1/3 van de Eenmalig Benodigde Investering uit en de 92K gaat uit van een donatie van 100% van de Eenmalig Benodigde Investering.

12.4.2 VERHOGEN JAARLIJKSE OMZET

Als beschreven in paragraaf 12.3.1, wordt de omzet door de onderstaande ingrediënten gegenereerd. Hoewel voor alle ingrediënten nader marktonderzoek nodig is lijken er in A, B en F goede kansen te zijn om de omzet te verhogen.

- A. Designers in residence
- B. Verhuur aan creatieve bedrijfjes
- C. Locatieverhuur
- D. Workshops particulieren en bedrijven
- E. Horecapunt
- F. Ticketverkoop

A. Designers in residence

Op dit moment is het de bezetting met designers in residence laag ingeschat. In jaar 1 t/m 5 zijn er door het hele jaar heen 3 tot 4 designers tegelijkertijd aanwezig. Vanaf jaar zes wordt dit 4,2. In vergelijking met het EKWC is dit laag. Daar zijn steeds 16 artists in residence tegelijkertijd aanwezig (64 artist in residence per jaar).

Aangezien er plek is voor 6 designers is het voor te stellen dat vanaf jaar 6 meer dan 4 designers tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. Als we de bezettingsgraad vanaf jaar 6 omhoog schroeven naar gemiddeld 4,8 designers tegelijkertijd (een bezettingsgraad van 80%) dan zou in het Scenario met Slaapstudio's een toename van bijna 60K euro mogelijk zijn. In het Scenario zonder Slaapstudio's ligt dit lager omdat dan ook de kosten van het inkopen van slaap plekken elders in Makkum omhoog gaan.

Hiernaast is voor te stellen dat de vergoeding voor designers in residence wordt verhoogd van 6K naar een soortgelijk tarief als bij het EKWC van 7K euro. Immers, bij Tichelwerk komen er op productgerichte designers in residence terwijl er bij het EKWC op kunst gerichte artist in residence komen. Over het algemeen is de meer commercieel en productgerichte designer kapitaalkrachtiger dan de op kunst gerichte artist.

Met beide verhogingen zou de omzet voor het Scenario met Slaapstudio's ruim 90K euro per jaar omhoog gaan. Voor het Scenario zonder Slaapstudio's betreft dit 65K euro omdat er maar voor 9 i.p.v. 11 maanden door designers wordt geresideerd en doordat slaapplekken elders in Makkum moeten worden ingekocht.

Hoewel de designers in residence de benodigde bedragen voor hun residency zelf moeten betalen en ervoor nu niet wordt uitgegaan dat Tichelwerk voor hen subsidie ontvangt, moet verder worden onderzocht hoe de designers aan de benodigde bedragen komen. Zoals gesteld halen de Artists in residence bij het EKWC hun bijdrage op uit subsidies. Nader onderzoek is nodig om te onderzoeken of dit bij Tichelwerk ook mogelijk is of dat designers hun bijdrage op een andere manier kunnen bekostigen.

B. Verhuur aan creatieve & innovatieve bedrijfjes

Onderzocht moet worden wat een marktconforme huurprijs is voor het verhuren van m² aan innovatieve en creatieve bedrijfjes. Voor nu is rekening gehouden met 90 euro/ m² VVO. Echter, in de buurt van Makkum wordt ruimte voor 100 euro/ m² VVO aangeboden.

In het Scenario met Slaapstudio's zou de omzet hiermee met 8K euro per jaar omhoog gaan. In het Scenario zonder Slaapstudio's betreft dit een toename van 21K euro per jaar. Immers, er is in dit laatste scenario meer ruimte voor verhuur aan creatieve bedrijfjes.

F. Ticketverkoop

Voor nu is rekening gehouden met een entree prijs van 4 euro per per-



soon. Echter, het zou goed mogelijk zijn dit iets te verhogen, bijvoorbeeld naar 5 euro per persoon. Dit zou per jaar voor beide scenario's een bedrag van 13K euro opleveren.

Overige kansen

Door de residency kamers ook op gezette tijden aan particulieren aan te bieden kan geld worden verdiend waar geen subsidie voor hoeft worden aangevraagd. Dit zou bijvoorbeeld in de zomer maand kunnen wanneer Tichelwurk voor designers is gesloten. De ateliers staan in deze maand ook leeg en zouden ook voor andere activiteiten kunnen worden gebruikt. Hier moet slim over nagedacht omdat het uiteraard ook kosten en organisatie met zich mee brengt.



13. conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen

13.1 Conclusie

Er is een concept opgezet om in de Oude Tichelaarfabriek en in de nabijheid van de Nieuwe Tichelaar fabriek een plek te creëren waar de werelden van design, ambacht en publiek samen komen.

Tichelwurk is een permanent en publiek toegankelijk innovatie- en kennisinstituut waar steeds wisselende 'designers in residence' in samenwerking met Koninklijke Tichelaar nieuwe producten en ideeën ontwikkelen. Het is de clay-based innovatiehub in de wereld. Een low tech campus waar innovatie letterlijk uit de klei getrokken wordt.

Op basis van dit concept is het gelukt om een goed onderbouwde optimale formule op te zetten voor een vervolg op het Open Atelier.

Wij zijn ervan overtuigd om met deze formule een plek te kunnen neerzetten waarmee een impuls gegeven wordt aan innovatie en de mienskip rondom Tichelaar, in Makkum, maar ook ver daarbuiten. Het concept versterkt de lokale en regionale economie door het aantrekken van bezoekers en het genereren van publiciteit en innovatie. Hierdoor wordt de werkgelegenheid, bedrijvigheid en de beleefbaarheid van Makkum en de regio Súdwest Fryslân vergroot.

Dat kan in twee varianten, één met slaapstudio's voor de designers in het gebouw en één waarbij het slapen in Makkum wordt 'ingekocht' en er meer ruimte is voor ondersteunende creatieve bedrijvigheid in het gebouw.

Beide varianten zijn in financiële zin redelijk met elkaar vergelijkbaar. De keuze die nu voorligt is dan ook of het meer wenselijk is dat designers echt in Tichelwurk zelf resideren of dat het concept wordt aangevuld met meer creatieve bedrijfjes en de designers elders in Makkum slapen.

Beide varianten vragen meer vierkante meters dan de 350 vierkante meter die nu nog niet zijn ingevuld in het ontwerp van Benthem Crouwel Architects.

Beide varianten zijn financieel alleen haalbaar als de een groot deel van de begininvestering (Benodigde Eenmalige Investering) en de opstartkosten gedekt kunnen worden uit co-financiering, fondsen, donaties en subsidies. Hiermee kunnen de jaarlijkse financieringskosten en huur beperkt blijven. Met financieel haalbaar wordt bedoeld dat de varianten op termijn zonder subsidie kunnen draaien.

Tichelwurk is van grote sociaalmaatschappelijke waarde. Er is een balans gezocht tussen een commercieel verdienmodel en het samenhangende concept. Het is daarom niet ondenkbaar dat er in de publieke hoek gezocht moet worden naar dekking van een gedeelte van de onrendabele top op dit project. Dat kan door publieke co-financiering om de jaarlijkse kapitaals- en huisvestingslasten te drukken. Aangezien Tichelwurk een impuls geeft aan verschillende beleidsthema's, ligt er een duidelijke opgave voor co-financiering met publieke partijen en het is daarom de moeite waard om dit te verkennen.

In paragraaf 12.4 is beschreven hoe de business case verder kan worden verbeterd door jaarlijkse lasten te verlagen en de jaarlijkse omzet te verhogen. Hieruit blijkt de bandbreedte van mogelijke financiële optimalisaties waarmee de exploitatie op termijn zonder structurele subsidies dekkend kan zijn.

In het financiële model is geen rekening gehouden met de secundaire spin-off effecten van Tichelwurk als low tech campus en plek voor innovatie. In hoofdstuk 11 wordt uiteengezet hoe Tichelwurk als vliegwiel werkt voor de wereld van design, ambacht, publiek, eigenaar FB Oranjewoud, Makkum en de regio.



13.2 Aanbevelingen en vervolgstappen

Om het permanente Open Atelier een vliegende start te geven is een nadere planuitwerking noodzakelijk. Aan de basis van deze vervolgstappen liggen de volgende kernbesluiten:

1. FBO: bereidheid om meer vierkante meters ter beschikking te stellen.
2. Publieke sector: bereidheid om mee te werken over aan zowel cofinanciering als de benodigde planologische wijzigingen (bestuurlijk draagvlak).
3. Stichting Frysk Tichelwurk: een besluit om hier vol voor te gaan en de benodigde personele bezetting te organiseren.

Als de bovenstaande besluiten genomen zijn en positief geladen zijn start er een vervolgfase waarin erin een aantal maanden tijd toegewerkt kan worden naar een gedragen go/no-go moment. De aanpak in de vervolgfase zal uit twee, sterk met elkaar samenhangende, sporen bestaan:

1. PUBLIEKE SPOOR

Een belangrijk onderdeel van de nadere planuitwerking is de planologische inpassing van Tichelwurk. Er ligt een (concept) bestemmingsplan en de vraag is hoe dit initiatief daarin kan passen en wat daar in samenwerking met de gemeente voor acties genomen moeten worden.

Tichelwurk is een veelzijdig initiatief. Het zet in op de verbetering van het lokaal-regionale vestigingsklimaat, het stimuleren van nieuwe innovatieve maakindustrie en de kruisbestuiving tussen oude en nieuw ambachten. De locatie geeft een waardevolle impuls aan het toeristisch perspectief en daarmee de lokale economie. En *last but not least*, Tichelwurk draait om de duurzame instandhouding van niet alleen een bijzonder rijksmonument, maar ook over de instandhouding en het doorgeven van verhalen, immaterieel erfgoed en een lokale identiteit. Met al deze onderwerpen vindt Tichelwurk aansluiting én geeft het een impuls aan vele beleidsthema's, die reiken van het lokale gemeente niveau tot het niveau van diverse Rijksdiensten (RCE/RVO, etc.).

Hoewel veelzijdig in impact, draagt plan een beperkte opbrengstpotentie met zich mee. Vanuit het bovenstaande perspectief verdient het daarom de aanbeveling om te verkennen op welke wijze aangesloten kan worden bij diverse publieke agenda's. Een cofinancierings-traject, waarmee de initiële investering wordt beperkt, heeft als voordeel dat Tichelwurk zichzelf op termijn kan bedruipen, zonder jaarlijkse exploitatiebijdrage.

2. PLAN INHOUDELIJKE SPOOR

In het plan inhoudelijke spoor moeten de uitgangspunten en optimalisaties worden gevalideerd en gebenchmarkt zodat de contouren van een businessplan ontstaan. In dit spoor ontstaat een nader uitgewerkte visie op de benodigde organisatie, personele bezetting, marketing en branding, et cetera. Parallel hieraan start er een ontwerpproces waar het rekenen en tekenen hand-in-hand gaan.

Vragen die onder dit spoor ook moeten worden beantwoord zijn:

1. Welke van de twee varianten (Scenario Small met of zonder Slaapstudio's) heeft de voorkeur en is in Makkum slaapgelegenheid te vinden die aansluit bij de wensen van de designers in residence?
2. Hoe ziet de bezoekers experience eruit? Kijk hierbij naar de Porceleyne Fles en het Textielmuseum.
3. Wat is een goede naam? Voor nu hebben we als werknaam 'Tichelwurk Makkum' aangehouden.



14. bijlagen

Bijlage 1, beleidskader

CULTUUR

Kunst en cultuur is de aanjager voor maatschappelijke veranderingen

De provincie wil via (grotere) culturele producties bijdragen aan een hoogwaardig leef-, vestigings- en verblijfsklimaat in Fryslân en een energiek, levendig cultureel klimaat (ambitie 'grut & grutsk LF2028). Kunst en cultuur is aanjager voor maatschappelijke veranderingen, waarbij het door de provincie gesteunde programma van LF2028 zich richt op 5 thema's 1. het versterken van de economie en het cultuurtoerisme 2. het verstevigen van het artistieke klimaat 3. werken aan ecologie en circulaire economie 4. sociaal inclusief: 'elkenien docht mei' 5. meartaligens / Frysk (Nij Poadium 2021-2024, provincie Fryslân).

Meer innovatieve culturele initiatieven

De provincie wil meer innovatieve, experimentele en/of interdisciplinaire initiatieven als aanjager bij het werken aan maatschappelijke vraagstukken en om vernieuwing in de culturele sector te stimuleren (ambitie 'ynnovaasje & eksperimint). Ze wil een flexibele stimuleringsregeling maken voor interdisciplinaire, innovatieve en experimentele producties. En ondersteuning bieden aan het veld bij het binnenhalen van landelijke middelen door het reserveren van co-financieringsmiddelen voor innovatieve, experimentele en interdisciplinaire projecten (Nij Poadium 2021-2024, provincie Fryslân).

Iedereen doet mee aan cultuur

Cultuur is van en voor iedereen. Iedereen moet kunnen meedoen. Belangrijk is het vergroten van de toegankelijkheid. Dat vraagt dat we drempels wegnemen, zowel fysiek, financieel als sociaal-maatschappelijk. Cultuur is voor iedere inwoner van de gemeente Súdwest-Fryslân toegankelijk en bereikbaar (Cultuurbeleid SWF, 2017-2021)

ERFGOED

Behoud, ontwikkeling en een groter publieksbereik van gebouwde monumenten

De provincie wil naast behoud en ontwikkeling van monumentale waarden meer kennis en bekendheid over monumenten creëren bij een breder publiek om de waarde en het unieke karakter met hen te

delen (ambitie 'erfgoed ontwikkel', Nij Poadium 2021-2024, provincie Fryslân).

Marketing: verhaallijnen als sterk merk

De gemeente wil de positionering en marketing van Súdwest-Fryslân verbeteren op basis van erfgoed verhaallijnen en storytelling. Er is veel erfgoed in Súdwest-Fryslân dat met elkaar verbonden een prachtige ketting vormt: de verhaallijnen. De gemeente gaat de cultuurhistorische beeldmerken, die zo eigen zijn voor het gebied, behouden en benutten voor promotie en marketing van het gebied zelf en van de provincie in haar geheel (Erfgoednota, 2021)-2026.

GASTVRIJHEIDSECONOMIE

Alle Friese inwoners hebben profijt van slimme groei toerisme

De provincie heeft de volgende ambities: 1. toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, 2. toerisme versterkt het behoud en ontwikkeling van cultuur- en natuur erfgoed, 3. toerisme zorgt voor toekomstbestendige banen (Gastvrij Fryslân 2028, provincie Fryslân).

Florerende en sterke gastvrijheidseconomie

De gemeente wil een florerende en sterke gastvrijheidseconomie die qua karakter, aard en schaal aansluit bij de kernen en landschap. Dit zorgt voor werkgelegenheid en bestaansrecht van voorzieningen in de kernen. Toekomstbestendigheid, verduurzaming, en de verbinding met de rijke cultuur en erfgoed staan daarbij voorop. De gemeente koerst op de zogenoemde kwaliteitstoerist ofwel de waardevolle bezoeker. Dat is de toerist - met grote of kleine beurs - die ons lânskip, erfskip en de mienskip waardeert en daar waarde aan toevoegt (Visie Gastvrijheidseconomie SWF 2030 en coalitieakkoord Grutsk en Tichtby 2022- 2026).

Inzetten op de cultuurtoerist

Ook de gemeente wil inzetten op het aantrekken van cultuurtoeristen (kwaliteitstoeristen) en verlenging van het seizoen. De kwaliteitstoerist stelt hoge eisen: het verwachtingsniveau ligt steeds hoger. Dit vraagt



om kennis, beleving, sfeer, diversiteit en gastvrijheid (Erfgoednota SWF, 2021-2026).

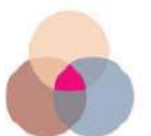
RUIMTE

Versterking belevingswaarden centrum

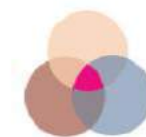
De gemeente wil het historische karakter van Makkum versterken en het centrum beter beleefbaar maken. Onder meer door het centrum autoluw te maken, herinrichting van straten, aanleggen van een plantsoen en/of het water doortrekken naar de Markt (Masterplan Makkum, 2012).

Verbeteren verbinding centrum met strand en regio

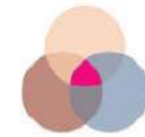
De gemeente wil de verbinding tussen het strand en het centrum van Makkum aantrekkelijker maken en het vergroten van het fiets- en wandelnetwerk in de regio Súdwest-Fryslân (Masterplan Makkum, 2012).



Bijlage 2, stichtingskostenraming









Bijlage 3, geoptimaliseerde exploitaties

BASIS SCENARIO Met Slaapstudio's				
DESIGNERS IN RESIDENCE AANTALLEN				
Aantal Kamers Designers in Residence	5	6		
Maximaal aantal Designers in Residence tegelijk	4,2	4,8		
OMZET jaarlijks				
	Lage bezettingsgraden & prijzen	Hogere bezettingsgraden & prijzen		Verschil Basis met hogere bezettingsgraden en prijzen
A Designers in Residence	€ 277.200	€ 369.600	Bezettingsgraad van 70 naar 80%, prijs van 6 naar 7K per designer per maand	€ 92.400
B Verhuur aan Creatieve Bedrijfs	€ 72.517	€ 80.574	Prijs van 90 naar 100 euro / VVO	€ 8.057
C Locatie Verhuur	€ 19.350	€ 19.350		€ -
D Workshops particulieren & bedrijven	€ 12.900	€ 12.900		€ -
E Horeca Punt	€ 10.000	€ 10.000		€ -
F Ticket Verkoop	€ 55.048	€ 68.807	Prijs van 4 naar 5 euro per ticket	€ 13.761
TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€ 447.012	€ 561.231		€ 114.219
LASTEN jaarlijks				
A Personeel	€ 318.528	€ 318.528		€ -
B Huisvesting	€ -	€ -		€ -
Huisvesting Designers in Residence Elders	€ -	€ -		€ -
Huur aan Eigenaar	€ 104.088	€ -	Huur vervalt als Benodigde Investering Eigenaar wordt betaald uit donaties	€ -104.088
Energieverbruik	€ 35.761	€ 44.899		€ 9.138
Dagelijks beheer	€ 4.800	€ 4.800		€ -
Aanpassen Expo jaarlijks	€ 15.000	€ 15.000		€ -
C Belastingen & Verzekeringen	€ 13.040	€ 13.040		€ -
D Overige Kosten	€ 21.561	€ 19.813		€ -1.748
Totaal Lasten excl. BIW	€ 515.777	€ 416.080		€ -99.698
NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€ 447.012	€ 561.231		€ 114.219
TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€ 447.012	€ 561.231		€ 114.219
TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€ -515.777	€ -416.080		€ 99.698
NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€ 68.765	€ 145.152		€ 213.816
Jaarlijkse Financieringskosten Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€ 92.096	€ -	Financieringskosten vervallen als 100% Benodigde Investering Stichting uit donaties	€ 92.096
VRIJE KASSTROOM PER JAAR BASIS EXPLOITATIE	€ -160.861	€ 145.152		€ 306.013
SALDO EXPLOITATIE IN DE TIJD Scenario Met Slapen				
Saldo Exploitatie per jaar	NCW Saldo Exploitatie Lage bezettingsgraden & prijzen	NCW Saldo Exploitatie Hogere bezettingsgraden & prijzen		Verschil Basis met hogere bezettingsgraden en prijzen
Jaar 1	€ -289.611	€ -111.867		€ 177.743
Jaar 2	€ -284.391	€ -108.535		€ 175.856
Jaar 3	€ -236.008	€ -50.957		€ 185.051
Jaar 4	€ -210.087	€ -21.529		€ 188.558
Jaar 5	€ -184.738	€ 7.232		€ 191.970
Saldo Exploitatie per 5 jaar	€ -1.204.834	€ -285.556		€ 919.278
Jaar 1 t/m 5	€ -663.156	€ 318.991		€ 982.147
Jaar 6 t/m 10	€ -590.434	€ 340.668		€ 931.102
Jaar 11 t/m 15	€ -527.691	€ 355.018		€ 882.709
Totaal Saldo Exploitatie	€ -2.986.115	€ 729.021		€ 3.715.136

BASIS SCENARIO Zonder Slaapstudio's				
DESIGNERS IN RESIDENCE AANTALLEN Scenario Medium				
Aantal Kamers Designers in Residence	0	0		
Maximaal aantal Designers in Residence tegelijk	4,2	4,8		
OMZET jaarlijks				
	Lage bezettingsgraden & prijzen	Hogere bezettingsgraden & prijzen		Verschil met hogere bezettingsgraden en hogere prijzen
A Designers in Residence	€ 226.800	€ 302.400	Bezettingsgraad van 70 naar 80%, prijs van 6 naar 7K per designer per maand	€ 75.600
B Verhuur aan Creatieve Bedrijfs	€ 191.506	€ 212.784	Prijs van 90 naar 100 euro / VVO	€ 21.278
C Locatie Verhuur	€ 19.350	€ 19.350		€ -
D Workshops particulieren & bedrijven	€ 12.900	€ 12.900		€ -
E Horeca Punt	€ 10.000	€ 10.000		€ -
F Ticket Verkoop	€ 55.048	€ 68.807	Prijs van 4 naar 5 euro per ticket	€ 13.761
TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€ 515.601	€ 626.241		€ 110.640
LASTEN jaarlijks				
A Personeel	€ 310.716	€ 310.716		€ -
B Huisvesting	€ -	€ -		€ -
Huisvesting Designers in Residence Elders	€ 68.267	€ 78.019		€ 9.752
Huur aan Eigenaar	€ 104.088	€ -	Huur vervalt als Benodigde Investering Eigenaar wordt betaald uit donaties	€ -104.088
Energieverbruik	€ 41.248	€ 50.099		€ 8.851
Dagelijks beheer	€ 4.800	€ 4.800		€ -
Aanpassen Expo jaarlijks	€ 15.000	€ 15.000		€ -
C Belastingen & Verzekeringen	€ 13.040	€ 13.040		€ -
D Overige Kosten	€ 27.858	€ 23.584		€ -4.274
Totaal Lasten excl. BIW	€ 585.016	€ 495.258		€ -89.758
NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€ 515.601	€ 626.241		€ 110.640
TOTAAL OMZET (jaarlijks)	€ 515.601	€ 626.241		€ 110.640
TOTAAL LASTEN (jaarlijks)	€ -585.016	€ -495.258		€ 89.758
NETTO INKOMSTEN (jaarlijks)	€ 60.415	€ 130.983		€ 200.398
Jaarlijkse Financieringskosten Eenmalige Investering (transformatie, Inrichting & Apparatuur)	€ 73.424	€ -	Financieringskosten vervallen als 100% Benodigde Investering Stichting uit donaties	€ 73.424
VRIJE KASSTROOM PER JAAR BASIS EXPLOITATIE	€ -142.839	€ 130.983		€ 273.822
SALDO EXPLOITATIE IN DE TIJD Scenario Zonder Slapen				
Saldo Exploitatie per jaar	NCW Saldo Exploitatie Lage bezettingsgraden & prijzen	NCW Saldo Exploitatie Hogere bezettingsgraden & prijzen		Verschil met hogere bezettingsgraden en hogere prijzen
Jaar 1	€ -292.588	€ -127.158		€ 165.431
Jaar 2	€ -287.771	€ -124.097		€ 163.674
Jaar 3	€ -233.130	€ -60.478		€ 172.652
Jaar 4	€ -204.359	€ -28.240		€ 176.119
Jaar 5	€ -176.211	€ 3.283		€ 179.494
Saldo Exploitatie per 5 jaar	€ -1.194.059	€ -336.690		€ 857.370
Jaar 1 t/m 5	€ -595.697	€ 324.383		€ 920.081
Jaar 6 t/m 10	€ -534.237	€ 338.024		€ 872.261
Jaar 11 t/m 15	€ -480.915	€ 346.012		€ 826.917
Totaal Saldo Exploitatie	€ -2.804.909	€ 671.729		€ 3.476.638



15. colofon

projectnaam: Haalbaarheidsonderzoek Tichelwurk Makkum
datum: 01/08/2023

OPDRACHTGEVER

In opdracht van Stichting Frysk Tichelwurk,
met steun van gemeente Súdwest-Fryslân en
FB Oranjewoud

ADVISEUR ERFGOED

COUP Urban Producers
www.coup-group.com
info@coup-group.com

Prof. Snijdersstraat 2
2628 RA, Delft

ADVISEUR ARCHITECTUUR

Buro Moon
www.buromoon.nl
hallo@buromoon.nl

De Fabriek van Delfshaven
Mathenesserdijk 416H
3026 GV, Rotterdam