Plan van aanpak Huisvesting creatieve en culturele sector 2021-2024

Preambule

Daar waar het gaat om huisvestingsvraagstukken heeft Arnhem te maken met schaarste omtrent vastgoed, ruimte en grond. Prioriteit geven aan de creatieve en culturele sector betekent automatisch dat andere doelgroepen dan minder bediend kunnen worden. Telkens moet er een integrale afweging gemaakt worden welke doelgroep prioriteit krijgt. Het is daarom van belang dat er gemeentebreed een afwegingskader komt voor prioritering van alle doelgroepen van beleid. Dit plan van aanpak richt zich op de huisvesting van de creatieve en culturele sector, maar neemt notie dat het hier om een groter vraagstuk gaat, namelijk hoe ga je om met beleidswensen in relatie tot de schaarste aan ruimte in de stad.

Aanleiding

De creatieve en culturele sector is belangrijk voor Arnhem. Onze stad staat bekend als plek waar mode en vormgeving floreert en huisvest ook andere disciplines van deze heterogene sector. Arnhem is door de aanwezigheid van hogeschool ArtEZ en door het belang en de omvang van de sector één van de landelijke G9 cultuursteden. Het optimaal faciliteren van de culturele en creatieve sector is daarom een belangrijk speerpunt voor de stad. Hierbij gaat het zowel om kunstenaars als mensen werkzaam in de creatieve industrie. De creatieve sector heeft gelet op de werkgelegenheid een belangrijke economische impact voor de stad. In 2019 heeft Bureau Buiten in opdracht van de gemeente Arnhem onderzoek gedaan naar de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Hieruit is gebleken dat de beschikbaarheid van huisvesting voor de sector in Arnhem, net als in veel andere steden, onder druk staat: de werkgelegenheid in de sector groeit, de wachtlijsten voor huisvesting lopen op. Het tijdelijke aanbod voor deze sector neemt af en de groei van nieuw aanbod vlakt af. In 2024 is er een verwacht tekort aan werkruimten voor de creatieve en culturele sector van 15.500 m2.

Uit het onderzoek van Bureau Buiten blijkt verder het volgende:

- In 2018 bestond 3,6% van de werkgelegenheid in Arnhem uit banen in de creatieve en culturele sector. De werkgelegenheid in de creatieve industrie groeide in de afgelopen 10 jaar (2009-2018) met 28%. De groei van de werkgelegenheid in de totale economie van Arnhem was met 2% aanzienlijk minder sterk.
- Een groot deel (59%) van de sector werkt, noodgedwongen of niet, vanuit huis of heeft geen vaste werkplek. Het overige deel maakt gebruik van diverse andere vormen van huisvesting: commerciële bedrijfsruimten, kantoren en winkelruimtes, verzamelkantoren, broedplaatsen, zelfstandige ateliers of werkruimten, atelierwoningen of leegstandsbeheer in verschillende vormen. Anderen werken vooral op locatie: bij de opdrachtgever, in de koffiezaak of op een flexwerkplek. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn ook in trek, 30% is gehuisvest in een bedrijfsverzamelgebouw. Bijna driekwart van de thuiswerkers die willen verhuizen, wil zich graag in een bedrijfsverzamelgebouw vestigen.
- Slechts een klein deel van de beschikbare panden in Arnhem is permanent of exclusief beschikbaar voor de creatieve en culturele sector. Tijdelijke panden hebben een belangrijke functie in de huisvesting van de sector. De tijdelijke panden voorzien kwantitatief in een grote behoefte, ook zijn tijdelijke panden relatief betaalbaar. De tijdelijkheid van huisvesting is echter ook een probleem voor creatieven. Het veroorzaakt onderbreking(en) in de bedrijfsvoering en beperkt de investeringen van ondernemers in de panden. Tijdelijkheid zorgt dus voor veel onzekerheden voor de ondernemers.
- Belangrijke oorzaken van afname van de beschikbaarheid van huisvesting zijn de populariteit van de stad, de woningbouwopgave en de grote druk op ruimten vanuit andere beleidsvelden.

De creatieve en culturele sector wordt hard geraakt door de coronacrisis. Opdrachten worden uit- of afgesteld, evenementen en voorstellingen moeten op een andere manier georganiseerd worden en de toekomst is zeer onzeker. Waar vóór corona de werkgelegenheid in de creatieve industrie harder groeide dan in overige sectoren (zie bijlage), is nog onzeker hoe de toekomst er uit ziet. Aandacht vanuit de gemeente voor de creatieve en culturele sector is hierdoor extra belangrijk, zowel voor de werkgelegenheid, als voor de huisvesting (randvoorwaardelijk).

Voorstel

Met dit kaderstellend Plan van aanpak willen we het te verwachten tekort van 15.500 m2 aan werkruimten tegengaan. De ambitie is om de komende jaren (2021-2024) gemiddeld 3.000 m2 per jaar aan nieuwe creatieve bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren, in samenwerking met de culturele en creatieve partijen in de stad. Deze bedrijfsverzamelgebouwen kunnen onder meer gerealiseerd worden door te werken met huurdifferentiatie en combinaties te maken met kunstenaars en makers met meer en minder verdienvermogen. Zo zien we in de praktijk dat beeldende kunstenaars relatief weinig verdienvermogen hebben en dat filmmakers, vormgevers en architecten vaak meer verdienvermogen hebben. Door ze gecombineerd te huisvesten en met huurdifferentiatie te werken zijn er haalbare businesscases te maken. Door dergelijke locaties te combineren met wijkgerichte voorzieningen zijn op maatschappelijk vlak nog meer kansrijke samenwerkingen te realiseren.
Naast de onderbouwing over het te verwachten tekort aan m2 huisvesting, worden er in het rapport van Bureau Buiten ook meerdere aanbevelingen gegeven. In dit plan zijn de aanbevelingen verwerkt.

Huisvesting als fundament voor een gezonde creatieve en culturele sector

De realisatie van betaalbare woon- en werkruimte voor de creatieve en culturele sector is onderdeel van het gemeentelijk (cultuur)beleid. Het gaat hier om tal van locaties zoals ateliers, werkplaatsen, kantoorruimte, en woon-werkpanden. Daar waar er een bundeling is van creatieven op een locatie en waar er ontmoeting en uitwisseling plaatsvindt, spreken we van een creatief bedrijfsverzamelgebouw. Daar ontmoeten ideeën, maatschappelijke initiatieven en mensen elkaar. Er vindt innovatie plaats maar ook de productie van kunst en cultuur en programmering voor de wijk. Deze plekken vormen een meerwaarde en hebben betekenis voor de betrokken creatieven zelf, de wijk en Arnhem als creatieve stad. Creatieven die samen gehuisvest zijn in een bedrijfsverzamelgebouw kunnen gezien worden als een maatschappelijke voorziening, die met hun aanwezigheid en activiteiten positief bijdragen en waarde toevoegen, mits er voldoende wisselwerking is met de lokale omgeving. Daarom vinden we het van belang dat er betaalbare huren voor hen zijn en benaderen we hen niet puur als (commerciële) ondernemers.

Huisvesting van creatieven is niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar ook van onze samenwerkingspartners in de stad waaronder de sector zelf, private gebieds- en vastgoedontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Bij gebiedsontwikkelingen vinden we het van belang dat er serieus gekeken wordt naar de mogelijkheden om creatieven te huisvesten en hen daarin ook actief mee te laten denken. Kunst & cultuur en de aanwezigheid van creatieven geven identiteit aan een leefomgeving en zorgen ervoor dat mensen er graag willen wonen. Het is die toegevoegde waarde waar zowel de creatieven, de gebiedsontwikkelaars als de bewoners gezamenlijk van zullen profiteren. Dat gezamenlijk belang en de meerwaarde voor iedere doelgroep vindt de gemeente van betekenis om te benadrukken en om het gesprek daarover te voeren met onze samenwerkingspartners.

Om het creatief potentieel van Arnhem te behouden, te laten groeien en uit te dragen, is het van belang om meer creatieve bedrijfsverzamelgebouwen te ontwikkelen en zo een gastvrije stad te zijn

voor (creatieve) makers en kunstenaars. En daarmee één van onze belangrijke kernwaarden, Arnhem als creatieve stad, te verzilveren.
Voor een toekomstbestendige stedelijke economie is het ook van belang dat innovaties en vernieuwende bedrijvigheid een plek vinden in onze stad. In de huidige economische situatie, door de coronacrisis, staan de ontwikkelingen van vernieuwende (lokale) bedrijvigheid en jong ondernemerschap onder druk. In Arnhem houden deze "starters" (vaak jonge net afgestudeerden die voor zichzelf beginnen) onze stad dynamisch. Het onlangs opgerichte Startersplatform en de creatieve sector vinden elkaar in de behoeften naar huisvesting.
Onderstaand voorstel is gericht op het creëren van extra huisvesting voor de creatieve en culturele sector. Tegelijkertijd weten we dat huisvesting van vele doelgroepen actueel is. De beschikbaarheid van (betaalbare) gebouwen voor alle doelgroepen is schaars. Wij richten ons in dit plan op de creatieve en culturele sector, met een continue integrale blik. Uiteindelijk is het van belang dat er gemeentebreed een afwegingskader komt voor prioritering van alle doelgroepen van beleid.

In het huidige cultuurbeleid (*STROOM*versnelling, actualisatie in 2020) wordt het volgende geschreven over de huisvesting van de culturele sector: "Het beschikken over (betaalbare) ruimte is veelal een voorwaarde om bij te kunnen dragen aan kunst en cultuur in de stad. Gezien de grote vraag naar ruimte en de schaarste aan maatschappelijk vastgoed is een actieve rol van de gemeente gewenst om de culturele en creatieve sector in Arnhem te kunnen (blijven) huisvesten. Als gemeentelijk vastgoed vrijkomt en we achten een culturele/maatschappelijke invulling kansrijk en financieel haalbaar, dan zullen wij deze invulling trachten te realiseren."

In dit kaderstellend plan van aanpak gaan we verder in op:

- de instrumenten die ingezet (kunnen) worden om te komen tot een gunstig woon- en werkklimaat voor kunstenaars en creatieve ondernemers;
- de (gewenste) financiële kaders voor de periode 2021-2024;
- contouren voor de Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen (zie bijlage 1);
- de verschillende belanghebbenden/spelers en de rol die zij hebben (zie bijlage 2).

Actiepunten Plan van aanpak

Dit zijn de belangrijkste punten van het plan van aanpak, waar we op korte termijn het snelst resultaat verwachten te realiseren:

- Het aanjagen van nieuwe initiatieven voor permanente creatieve bedrijfsverzamelgebouwen door een proactieve houding van de gemeente. Dit realiseren we door integraal en nog beter intern af te stemmen, te zorgen voor rolduidelijkheid en door een hogere gezamenlijke prioritering van het huisvesten van o.a. de creatieven.
- Focussen op vrijkomend gemeentelijke vastgoed (met name schoolgebouwen) omdat we daar zelf de regie hebben over de toekomstige invulling en we daar een inhaalslag kunnen maken met betrekking tot permanente werkruimten.
- De instrumenten die we hebben (beter) inzetten en meer kenbaar maken.
- De instrumenten uitbreiden onder meer door een subsidieregeling ‘Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen’, waarmee derden gestimuleerd worden om initiatieven te nemen om creatieve bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren.
- Monitoring van de aanpak, vraag (behoefte aan m2's werkruimte) en aanbod in de gaten houden, mede in relatie tot de gevolgen van corona en inzet van instrumenten waar nodig bijstellen.

Op de middellange en lange termijn verwachten we op deze punten resultaat te boeken:

- Belang van huisvesting van de creatieve en culturele sector meenemen binnen omgevingsvisie, gebiedsvisies en het bestemmingsplan (straks omgevingsplan). Hierdoor stimuleren we een gunstig voorwaardenscheppend klimaat voor creatieve huisvesting.
- Binnen voorwaarden voor tenders bij gebiedsontwikkeling meenemen van een aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed (per situatie afhankelijk), waar ook creatieven gehuisvest kunnen worden. Wanneer we eenmaal de grote inhaalslag gerealiseerd hebben, kunnen we door deze voorwaarden bij gebiedsontwikkeling te stellen voldoen aan de stijgende vraag.
- Gesprekken met woningbouwcorporaties en gebiedsontwikkelaars structureel voeren waarbij we telkens het gezamenlijk belang bespreken en daar waar mogelijkheden ontstaan gezamenlijke afspraken maken over de huisvesting van creatieven. Ook hierdoor kunnen we, wanneer we eenmaal de inhaalslag gerealiseerd hebben, voldoen aan de stijgende vraag.

Mogelijke instrumenten

Om de huisvesting van creatieven te verbeteren kunnen we onderstaande instrumenten inzetten, welke aansluiten bij de aanbevelingen van Bureau Buiten. Het inzetten van de juiste instrumenten in combinatie met een actieve houding van zowel de gemeente als andere belanghebbenden, zal er voor zorgen dat het tekort aan werkruimte afneemt.

- Menselijk kapitaal binnen de creatieve en culturele sector

Het zelforganiserend en creërend vermogen van de creatieve en culturele sector is groot. Creatieven zijn gewend om creatieve (en betaalbare) oplossingen te bedenken en met minimale middelen een maximaal resultaat te realiseren. Daar waar een businesscase voor een creatief bedrijfsverzamelgebouw in eerste instantie niet haalbaar lijkt te zijn, kan het wel haalbaar zijn door gebruik te maken van en ruimte te geven aan het onderscheidende vermogen van de sector. De sector bestaat bijvoorbeeld uit bovengemiddeld handige mensen die veel zelf kunnen doen. Door eigen uren in te zetten bij een verbouwing kunnen kosten lager uitvallen en plannen eerder financieel haalbaar zijn. Het gaat hierbij niet om constructieve ingrepen en gebouwgebonden installaties, maar wel bijvoorbeeld om het inbouwen van oefenruimtes.

- Voorkeurspositie voor doelgroep van beleid

Concreet weten we dat de komende jaren vele scholen een nieuwbouwlocatie krijgen, waardoor de oude locatie een nieuwe bestemming moet krijgen. Het gaat hier om meer vierkante meters dan er een tekort is aan ruimte voor de culturele en creatieve sector. Het betreft gemeentelijk vastgoed waar de gemeente bepaalt wat de toekomstige invulling gaat worden. Het is daarom dat, wanneer we naar de oplossing kijken van het huisvestingsvraagstuk voor creatieven, we al snel het vizier richten op schoolgebouwen. Tegelijkertijd kent Arnhem een grote woonopgave. De ene keer is een voormalig schoolgebouw beter geschikt voor wonen, de andere keer voor huisvesting van maatschappelijke doelgroepen van beleid, waaronder creatieven.

Wanneer gemeentelijk vastgoed vrijkomt wordt eerst aan de wijk via de Team Leefomgeving kenbaar gemaakt dat het vastgoed vrijkomt. Vervolgens wordt er gekeken of er ‘doelgroep van beleid’ is. Het vastgoed kan zo ingezet of verkocht worden voor maatschappelijke doeleinden, waaronder creatieven of bijvoorbeeld voor initiatieven van bewoners. Als er 'doelgroep van beleid' is, heeft zij het eerste recht om een gebouw te huren en/of te kopen. Het bestemmingsplan kan hierin ook een rol spelen. Zijn er meerdere doelgroepen van beleid en zijn deze niet te combineren, dan volgt er een voorstel / inventarisatie voor het college waarin hen gevraagd wordt prioriteit aan te geven. Vervolgens wordt met de doelgroep(en) van beleid gekeken of er een sluitende businesscase te maken is.

- Initiatievenberaad/ Nulfases/ Team Ruimtelijke Strategie (TRS)

Binnen Strategie, Beleid en Regie zijn het initiatievenberaad, de nulfases én TRS ontwikkeld. Dit zijn frequente overleggen, waar integraal en door meerdere disciplines gekeken wordt naar vraagstukken en de toekomstbestendigheid rondom de ontwikkeling / transformatie van gebouwen. Hier worden de afwegingen op strategisch niveau gemaakt, welke ontwikkeling het beste past in welk (vrijstaand) pand/ gebied. Denk aan functies als wonen, kantoren, zorg, maatschappelijke en ook creatieve huisvesting. Er is een positieve grondhouding om te kijken hoe een gebouw benut kan worden voor verscheidene beleidsdoelen, waaronder de huisvesting van de creatieve en culturele sector.

- Leegstandbeheer

Bij het vrijkomen van gemeentelijk vastgoed en indien leegstandbeheer van toepassing is, wordt er

gekeken of een pand geschikt is voor de tijdelijke huisvesting van doelgroepen van beleid, veelal met prioriteit voor de creatieve en de culturele sector.

- Omgevingsvisie

In de toekomstige omgevingsvisie wordt het belang vermeld van huisvesting van de creatieve en culturele sector. Bij stedelijke ontwikkelingen kan er daardoor meer rekening gehouden worden met dit vraagstuk. In het proces van de omgevingsvisie bepalen we als stad wat de belangrijkste opgaven zijn en wat de gewenste ruimtelijke koers is voor Arnhem. In dit proces wordt ook duidelijk welke delen van de stad zich de komende jaren gaan ontwikkelen/verkleuren en welke rol de creatieve sector bij deze veranderingen kan spelen.

- Bestemmingsplannen (straks omgevingsplan)

Als gemeente hebben we een positieve basishouding daar waar het gaat om bestemmingsplan-wijzigingen voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector. In toekomstige omgevingsplannen kunnen we de invulling van culturele/creatieve functies bij minder courante locaties op voorhand vastleggen, zodat er geen bestemmingsplanwijziging doorlopen hoeft te worden.

- Aanbestedingen / tenders

Bij het uitgeven van tenders willen we, daar waar het een meerwaarde vormt voor de gebiedsontwikkeling, een 'maatschappelijke plint' meenemen in het programma van eisen. Zo'n plint kan ingevuld worden met maatschappelijke functies als een buurthuis en ook voor de creatieve/ culturele sector. Een aanbesteding biedt een basis voor de gemeente om afspraken te maken met ontwikkelaars om woningen of werkruimte voor creatieven te realiseren. De gemeente zal hier de komende jaren meer sturend in zijn. Door meer mogelijk te maken of te eisen binnen tenders, gebiedsvisies en bestemmingsplannen ontstaat er een stimulerende werking qua huisvesting van de creatieve en culturele sector. Een neveneffect kan zijn dat (afhankelijk van het aantal vierkante meters) het lastiger wordt om een positief resultaat te realiseren op de grondexploitatie. Daarnaast spelen andere factoren zoals 30% sociale huur als kader hier een rol. Door een afwegingsmatrix te maken, kunnen we beter bepalen wanneer we waarom welke keuzes maken.

- Woningbouwcorporaties

Het voorstel is om samen met woningbouwcorporaties en SLAK structureel overleg te voeren over de huisvesting van (bestaande) creatieven in de wijken. Zo willen we kansen creëren en onderzoeken voor extra huisvesting van creatieven in de wijken. Daarbij bekijken we ook hoe creatieven bij kunnen dragen aan de gestelde wijkdoelen. Uit onderzoek blijkt dat creatieven zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving, hiermee verbetert het woon- en leefgenot van alle bewoners. Dit is een meerwaarde voor de bewoners van alle Arnhemse wijken.

- Gebruik maken van gemeentelijk voorkeursrecht op aankoop van grond

Wanneer de rijksoverheid of de provincie grond en/of vastgoed wil verkopen, krijgt de gemeente vaak als eerste de kans. Dit is echter geen recht. Door aankoop kan de gemeente soms publieke doelen en ruimtelijke plannen realiseren. Wanneer vastgoed van andere overheden vrijkomt en de mogelijkheid bestaat om het aan te kopen kijken we of dit geschikt is voor o.a. de creatieve en culturele sector. Mocht dat zo zijn en er is een sluitende businesscase met een initiatiefnemer te maken dan kan de gemeente besluiten om het vastgoed aan te kopen en daarna te verhuren tegen een

kostprijsdekkende huur of het gebouw via een ABC-constructie[1] te verkopen aan de creatieve en culturele sector. Dit komt in de praktijk niet vaak voor en is niet geheel risicovrij en zal altijd verlopen via een raadsvoorstel, zodat er een afgewogen besluit genomen kan worden. Bij een dergelijke constructie kan er een periode zijn tussen aankoop en doorverkoop of tussen aankoop en daadwerkelijke verhuring. Die tijd is soms nodig om zaken inhoudelijk en financieel te regelen. Voor die tussenliggende periode moeten er middelen zijn om de kapitaallasten (lening + rente voor aankoop) te dekken.

- Voorkeursrechtafspraken maken met derden

Wanneer woningbouwcorporaties vastgoed verkopen heeft de gemeente niet standaard een voorkeursrecht van aankoop. We willen nader bekijken welke mogelijkheden er zijn om met derden afspraken te maken over voorkeursrecht. Het kan leiden tot strategisch aankopen van vastgoed en/of doorverhuren - doorverkopen ervan ten bate van de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Ook hier geldt dat het in de praktijk niet vaak voorkomt, dat het niet geheel risicovrij is en dat het altijd zal verlopen via een raadsvoorstel, zodat er een afgewogen besluit genomen kan worden.

- Structureel overleg met belanghebbenden

De gemeente heeft overleg met vele partijen als SLAK, de Jacobiberg, Innovate, OPA, Fashion & Design Festival, Startersplatform, individuele creatieven, makers en kunstenaars over de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Er ontbreekt echter een gezamenlijk overleg en een gezamenlijke agenda om tot concreet resultaat te komen. Het voorstel is om een dergelijk overleg 4x per jaar te organiseren. SLAK zal vanuit haar rol deze overleggen initiëren.

[1] De ABC-akte is een akte waarbij een onroerende zaak, een gebouw of woning tweemaal wordt verkocht, eerst door A aan B en dan door B aan C. De zaak wordt echter maar éénmaal geleverd, namelijk van A aan C. Het eigendom gaat dan ook rechtstreeks over van A op C. Als een koper binnen 6 maanden het pand doorverkoopt aan een ander, betaalt de opvolgende koper alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde van het pand. Dit wordt ook wel een ABC-constructie genoemd.

Financieringsinstrumenten

Binnen de gemeente hebben we de beschikking over verschillende reeds bestaande financieringsinstrumenten die onderstaand worden opgesomd. Sommige worden al ingezet, andere kunnen beter benut worden voor de financiering van de huisvesting van de creatieve en culturele sector. We doen hierbij ook het voorstel om een nieuwe Subsidieregeling "Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen" toe te voegen.

Bestaande financieringsinstrumenten:

- Kostprijsdekkende huur

Voor een 'doelgroep van beleid' rekenen we de kostprijsdekkende huur.

- Subsidie

Subsidie is een bekend financieringsinstrument. Subsidie kan verstrekt worden via een specifieke subsidieregeling (zie kopje Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen), via een begrotingssubsidie waarbij de gemeente een vaste relatie heeft met een organisatie om bij te dragen aan beleidsdoelen (zie rol SLAK) en via incidentele subsidie. Wanneer een kostprijsdekkende huur te hoog is om vanuit huurinkomsten te betalen, en er sprake is van een creatief bedrijfsverzamelgebouw dat aangemerkt kan worden als een maatschappelijke voorziening, kan het gerechtvaardigd zijn om hen te subsidiëren vanwege de maatschappelijke functie die zij vervullen. In de regel ontvangen organisaties dan subsidie voor de activiteiten die zij doen en de maatschappelijke functie die zij hebben. Met de subsidie mogen zij dan ook vaste lasten waaronder huur betalen.

- Aankopen en investeringen mogelijk maken door borgstellingsfonds creatieve industrie

De gemeente heeft het Fonds borgstelling creatieve industrie voor leningen vanaf €50.000. De lening is bedoeld voor duurzame investeringen die beroepsmatig of bedrijfsmatig worden ingezet. Denk bijvoorbeeld aan instrumenten, apparatuur, materiaal, computers, camera's, software maar ook de aankoop of investeringen in een gebouw of werkruimte. Aankoop van vastgoed door de culturele instelling zelf valt hier ook onder. Voor kleinere leningen kan men terecht bij Cultuur+Ondernemen en/of de provincie Gelderland. Een lening bij een bank is niet altijd mogelijk voor ondernemers in de creatieve industrie en de kunst- en cultuursector, omdat de bank het risico te groot acht dat de lening niet wordt terugbetaald. De gemeente Arnhem kan onder bepaalde voorwaarden garant staan voor deze ondernemers, zodat financiering voor hen haalbaar wordt. Hiervoor werkt de gemeente samen met de Triodos bank. Het gaat hier altijd om een lening waarvan de verwachting is dat het geld dat geleend wordt terugverdiend kan worden. De financiële toetsing van de lening wordt gedaan door de Triodos bank, de inhoudelijke toetsing door de gemeente. In de praktijk zien we dat leningen keurig terugbetaald worden.

- Leningen

De gemeente kan voor maatschappelijke doelen besluiten om een lening te verstrekken. Dit is een bevoegdheid van het college. Zij is hier terughoudend in. Bij het borgstellingsfonds is het doel van de lening altijd concreet gekoppeld aan een terugverdienopgaven. Bij andere leningen hoeft het doel van de lening niet altijd direct verbonden te zijn aan een terugverdienopgaven. Denk bijvoorbeeld aan een lening ten aanschaf van een brandmeldinstallatie, zodat een locatie brandveilig wordt. Er wordt getoetst of de lening binnen de exploitatiebegroting van de leningnemer terugbetaald kan worden.

- Investeringen

De gemeente kan besluiten om zelf te investeren in de ontwikkeling van een creatief bedrijfsverzamelgebouw. Dat kan bijvoorbeeld door bestaand vastgoed van de gemeente hiertoe geschikt te maken. Het kan ook zijn dat de gemeente besluit om een nieuw creatief bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen. In het geval van investeringen zal dit via een raadsvoorstel verlopen of passen binnen de kaders van de door de raad vastgestelde meerjarenprogrammabegroting. De investeringskosten (kapitaallasten) bij bestaand gemeentelijk vastgoed zullen in de meeste situaties verrekend worden met de kostprijsdekkende huur. Het betekent dat de kostprijsdekkende huur stijgt.

Nieuw financieringsinstrument:

- Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen

Als onderdeel van dit plan is een nieuw voorstel; een "Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen". Zie hiervoor bijlage 1.
Deze subsidieregeling stimuleert het realiseren van creatieve bedrijfsverzamelgebouwen en is bedoeld voor onder andere haalbaarheidsonderzoek en/of planvorming. Denk hierbij aan het inschakelen van specialistische kennis van derden (m.b.t. brandveiligheid, verduurzamen gebouwen, toekomstig beheer van het bedrijfsverzamelgebouw, alarminstallatie, asbestinventarisatierapport, financiën, constructieberekeningen, bouwtekeningen, architect, bodemonderzoek, bouwtechnisch onderzoek, het maken van een meerjarenonderhoudsplan etc).

Financieel kader

Voor de periode 2021 tot en met 2024 is er in totaal € 400.000,- aanjaaggeld nodig om het "Plan van aanpak Huisvesting culturele en creatieve sector 2021 - 2024" uit te voeren (naast eventueel middelen voor investeringen of leningen).

Het aanjaaggeld betreft gemiddeld €100.000 per jaar (periode 2021-2024). Voor uitvoering van het Plan van aanpak is dekking binnen de bestaande cultuurbegroting.

Hiermee wordt de doelstelling dat er gemiddeld 3.000m2 per jaar aan nieuwe creatieve bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd wordt, en daarmee het te verwachten tekort per 2024 aan ruimte van 15.500 m2 vermindert, naar verwachting gerealiseerd.

De kans is groot dat er, naast het aanjaaggeld, ook financiële middelen nodig zijn voor investeringen in of aan gebouwen. Dat moet per situatie, per businesscase bekeken worden.

Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen (zie contouren subsidieregeling bijlage 1)

Voor de Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen willen we voor de looptijd van de subsidieregeling een bedrag van in totaal € 150.000 beschikbaar stellen. Dit bedrag is onderdeel van de bovengenoemde € 400.000,- aanjaaggeld.

De overige middelen (€ 250.000,-) kunnen ingezet worden voor de volgende maatregelen:

Aanloopsubsidie creatieve bedrijfsverzamelgebouwen

Tijdelijke subsidie voor een creatief bedrijfsverzamelgebouw voor een aanloopperiode van maximaal drie jaar. Wanneer het nodig is om tot een sluitende businesscase te komen van een creatief bedrijfsverzamelgebouw kan er een tijdelijke subsidie verstrekt worden. Die subsidie is voor een maximale periode van drie jaar, daarna wordt verwacht dat het creatieve bedrijfsverzamelgebouw het zonder subsidie gaat redden.

Tijdelijke dekking van de kapitaallasten

Om een ABC-constructie mogelijk te maken kan het zijn dat de gemeente tijdelijk vastgoed aankoopt om het binnen 6 maanden door te verkopen voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Gedurende die tussenperiode moeten de kapitaallasten van aankoop gedekt worden. Wanneer een dergelijke, niet geheel risicovrije constructie wordt toegepast, verloopt dit altijd via een raadsvoorstel, zodat er een weloverwogen keuze gemaakt kan worden.

Monitoring

Door de coronacrisis wordt de creatieve en culturele sector hard geraakt. Opdrachten worden uit- of afgesteld, evenementen en voorstellingen moeten op een andere manier georganiseerd worden en de toekomst is zeer onzeker. Vanwege de onzekerheid in deze crisistijd is het lastig op de lange termijn van vier jaar vooruit kijken.
We gaan per jaar actief monitoren of het in het onderzoek van Bureau Buiten aangegeven tekort aan m2 huisvesting, nog actueel is. En de behoefte van de creatieve en culturele sector aan ruimtevraag, zal indien nodig worden bijgesteld. Bij de monitoring achterhalen we eveneens of we de juiste instrumenten nog inzetten.

Bijlage 1: Contouren Subsidieregeling Creatieve Bedrijfsverzamelgebouwen

De subsidieregeling is voor haalbaarheidsonderzoek en/of planvorming:
Denk hierbij aan het inschakelen van specialistische kennis van derden met betrekking tot de brandveiligheid, verduurzamen gebouwen, toekomstig beheer van het bedrijfsverzamelgebouw, alarminstallatie, asbestinventarisatierapport, financiën, constructieberekeningen, bouwtekeningen, architect, bodemonderzoek, bouwtechnisch onderzoek en/of maken van een meerjarenonderhoudsplan.

We maken onderscheid tussen twee categorieën aanvragers:

Categorie a) Voor initiatieven die een locatie op het oog hebben die beschikbaar is, maar hun plan nog verder moeten uitwerken op haalbaarheid. Er is een kans dat het gerealiseerd kan worden.

Voorwaarden
Kosten voor planvorming worden alleen gehonoreerd indien er een collectief belang is, wanneer het om vastgoed gaat waar minimaal 250m2 (bruto vloeroppervlak) werkruimte voor de creatieve en culturele sector gerealiseerd kan gaan worden én wanneer er vooraf beoordeeld wordt dat er een slagingskans is dat er permanente (minimaal 5 jaar) woon- of werkruimte voor de sector gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet het helder zijn op welke doelgroep(en) binnen de creatieve en culturele sector men zich richt en wat globaal de verwachte huur is, met een onderbouwing of die passend is bij de doelgroep. Dit zal beoordeeld worden door de gemeente. Het subsidiebedrag bedraagt hier €10 per m2, tot een maximum van €5.000 per locatie.

Categorie b) Voor initiatieven die al een locatie hebben, al een plan op papier hebben inclusief begroting en waarbij de kans dat het gerealiseerd gaat worden groot is.

Voorwaarden
Kosten voor planvorming worden alleen gehonoreerd indien er een collectief belang is, wanneer het om vastgoed gaat waar minimaal 250 m2 (bruto vloeroppervlak) werkruimte voor de creatieve en culturele sector gerealiseerd wordt én wanneer er vooraf door de gemeente beoordeeld wordt dat de slagingskans dat er permanente (minimaal 5 jaar) woon- of werkruimte voor de sector gerealiseerd kan worden groot is. Daarnaast moet het helder zijn op welke doelgroep(en) binnen de creatieve en culturele sector men zich richt en wat de verwachte huur is, met een onderbouwing of die passend is bij de doelgroep. Dit zal beoordeeld worden door de gemeente. Het subsidiebedrag bedraagt hier €10 per m2, tot een maximum van €20.000 per locatie.

Bijlage 2: Rolverdeling

Als gemeente zijn wij ons ervan bewust dat zowel intern als extern er belanghebbenden of spelers zijn die een rol hebben in de realisatie van woon- en werkruimte voor de creatieve en culturele sector. Om succesvol te zorgen voor meer woon- en werkruimte voor de creatieve en culturele sector is het van belang om zowel de rollen te erkennen, te beschrijven (inclusief wie welke verantwoordelijkheid heeft) en de wisselwerking tussen de belanghebbenden te beschrijven. De meest voorkomende spelers staan hieronder beschreven.

De initiatiefnemer van een creatief bedrijfsverzamelgebouw

De initiatiefnemer kan een bundeling zijn van bedrijven, creatieven, makers en/of kunstenaars die een bedrijfsverzamelgebouw willen realiseren. Zij dienen een collectief belang. Belangrijk is dat de regie bij de initiatiefnemer blijft. Zij kunnen in eerste instantie met hun vraag of idee bij de gemeente terecht en kunnen in de verschillende stadia ondersteuning krijgen. Dan wel via advies, ondersteuning in de planvorming of in een later stadium via een van de financieringsinstrumenten van de gemeente.

Stichting Atelierbeheer SLAK

Stichting Atelierbeheer SLAK ontwikkelt, beheert en verhuurt werk- en woonruimten voor kunstenaars en culturele organisaties. In Arnhem is SLAK de specialist op dit gebied en gesprekspartner voor de gemeente. SLAK ontvangt een structurele subsidie om bij te dragen aan een goed woon- en werkklimaat voor de creatieve en culturele sector. Van SLAK verwachten wij zowel een adviserende rol richting de gemeente als naar initiatiefnemers van een creatief bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast verwachten wij van hen een proactieve rol in het realiseren van woon- en werkruimte voor deze sector. Zo heeft SLAK geregeld overleg met tal van belanghebbenden waaronder de creatieven, woningbouwcorporaties en private investeerders. De inzet van SLAK richt zich vooral op de realisatie van permanente woon- en werkruimte voor de creatieve en culturele sector. Ook werkt SLAK aan een onderbouwing voor het inzichtelijk maken van de (financiële) meerwaarde van creatieve huisvesting in wijken.

Initiatiefnemers van creatieve bedrijfsverzamelgebouwen worden met SLAK in contact gebracht en SLAK adviseert de gemeente wanneer derden een aanvraag indienen bij de "Subsidieregeling creatieve bedrijfsverzamelgebouwen". Doel: we willen vermijden dat initiatiefnemers zelf het wiel opnieuw gaan uitvinden, we vinden het van belang dat initiatiefnemers weten dat zij bij SLAK terecht kunnen voor expertise, het belang dat SLAK op de hoogte is van ontwikkelingen van derden om daar waar mogelijk dwarsverbanden te leggen en/of haar netwerk te verbinden. Daarbij denken we aan de rol van SLAK als adviseur van de gemeente bij aanvragen voor deze subsidieregeling. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Woningbouwcorporaties

De woningbouwcorporaties zijn belangrijke maatschappelijke gesprekspartners van de gemeente. Corporaties hebben ateliers en atelierwoningen in bezit. In een aantal gevallen verhuren corporaties vastgoed aan een creatieve ondernemers, soms in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Met hen willen we in gesprek blijven en kansen onderzoeken voor de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen van beleid in de wijken, waaronder creatieven, daar waar zij bij kunnen dragen aan de wijkdoelen. Daarmee verwachten we meerdere beleidsdoelen te kunnen realiseren. Het gesprek met de woningbouwcorporaties wordt zowel gevoerd vanuit het fysieke domein (Wonen) als beleidsmatig (Cultuur en Economie) en wijkgericht (TLO).

Private investeerders
Gebieden worden regelmatig ontwikkeld door private investeerders. We zien dat er een gezamenlijk belang is om creatieven te huisvesten in wijken. Van private investeerders verwachten wij dat zij ook hun rol nemen in het zorgen voor huisvesting van de creatieve en culturele sector. Via de omgevingsvisie, gebiedsvisie en met voorwaarden bij aanbestedingen stuurt de gemeente daarop.

Sociaal en Economisch Domein (Cultuur & Economie) - gemeente
Sociaal en Economisch Domein/ Cultuur & Economie is gezamenlijk het eerste aanspreekpunt voor de realisatie van creatieve bedrijfsverzamelgebouwen, vanuit de verantwoordelijkheid voor huisvesting van kunstenaars en creatieve economie. Zij helpen initiatiefnemers verder door proactief mee te denken, hen in contact te brengen met SLAK of andere partijen en hen te wijzen op financieringsmogelijkheden, zoals fonds borgstelling creatieve industrie of een provinciale of gemeentelijke subsidie. Zij werken nauw samen en hebben structureel overleg over de huisvesting, samen met gemeentelijk vastgoed, grond en ontwikkeling, wonen, Teams Leefomgeving, woningbouwcorporaties, SLAK en uiteraard de initiatiefnemers.

Team Leefomgeving (TLO) - gemeente
De meest gedegen en actuele kennis van de lokale situatie in de wijken is aanwezig bij de Teams Leefomgeving. De samenwerking tussen wijkmanagers, bestuursadviseurs (kunst en cultuur, economie en o.a. welzijn), de initiatiefnemer en/of SLAK leidt, na interne afstemming bij de gemeente, tot voorstellen aan het college. Over de gewenste kansen en ontwikkelingen in een wijk, opties voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector, gecombineerd met het huisvesten van maatschappelijke organisaties, met inachtneming van de leefomgeving van bewoners.

Vastgoedmanagement - gemeente
Vastgoedmanagement beheert de gemeentelijke vastgoedportefeuille en geeft aan beleid (onder andere cultuur & economie) en aan TLO op een proactieve manier inzicht in de mogelijkheden om gebouwen te verhuren als creatief bedrijfsverzamelgebouw. Bij de afweging om een gebouw te verkopen wordt de mogelijkheid om dit gebouw te transformeren tot creatief bedrijfsverzamelgebouw en/of individuele ateliers in de overweging meegenomen. Vastgoed verhuurt ruimtes aan 'doelgroepen van beleid' tegen een kostprijsdekkende huur. De afstemming en afspraken met de potentiële huurder verlopen via cultuur & economie als het gaat om de creatieven. Het uiteindelijk huurcontract waarin de gemaakte afspraken staan gaat via Vastgoedmanagement.

Gebieds- en Vastgoedrealisatie - gemeente
Gebieds- en Vastgoedrealisatie is onder andere verantwoordelijk voor gebiedsontwikkelingen en gronduitgifte in Arnhem.

Fysiek Domein (Ruimtelijke ontwikkeling) - gemeente
Fysiek domein/ Ruimtelijke ontwikkeling maakt kaders voor onder meer gebiedsontwikkeling waaronder de omgevingsvisie, gebiedsvisies en het bestemmingsplan (straks omgevingsplan). Bij het uitgeven van tenders voor gebiedsontwikkeling willen we vaker het ontwikkelen van een maatschappelijke plint meenemen in het programma van eisen. Naast tenders is het van belang dat ook de huisvesting van de creatieve en culturele sector meegenomen wordt in andere ruimtelijke kaders vanuit ruimtelijke ontwikkeling.

Fysiek Domein (Wonen) - gemeente
Fysiek Domein/ Wonen voert binnen de gemeente de regie over de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Daar waar zij mogelijkheden ziet zal zij het belang van huisvesting van maatschappelijke doelgroepen van beleid in het algemeen, en die van de creatieve en culturele sector in het bijzonder, benadrukken.