

BIJLAGENRAPPORT

Onderzoek huisvesting creatieve en culturele sector Arnhem

BUREAUBUITEN
economie & omgeving



Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Bijlagenrapport

Onderzoek huisvesting creatieve en culturele sector Arnhem

Auteur(s):
Bart Versteegh
Jaap Meijs
Wouter Maat

Projectnummer 1334

Aangeboden aan:
Gemeente Arnhem
2 juli 2019

Bijlage 1 Onderzoeks-verantwoording

1.1 *Methodiek vraagraming*

Huidige situatie

Vanuit enquête weten we:
- hoe de sector is gehuisvest (in bedrijfsverzamelgebouw, in eigen zelfstandige ruimte, etc)
- hoe veel werknemers de respondenten hebben
- hoe groot hun huidig ruimtegebruik is bij dit aantal werknemers
- zo weten we het ruimtegebruik per werknemer per sector; en in welk type huisvesting dat neer komt

Dit vertalen we naar de volledige populatie door:
- te bepalen hoe representatief de respons is voor de gehele populatie en naar aanleiding hiervan eventuele correcties te doen
- het ruimtegebruik per werknemer per sector vanuit de enquête door te trekken voor de gehele populatie

Nu hebben we een schatting van het huidige ruimtegebruik per subsector en per type huisvesting voor de gehele creatieve en culturele sector.

Toekomstige situatie

Vanuit de enquête weten we:
- Welk deel van de verschillende subsectoren wil verhuizen
- Hoe groot de ruimtebehoefte is en of deze toe- of afneemt
- Naar welk typen huisvesting zij willen verhuizen.

Dit vertalen we naar de hele populatie door:
- De totale ruimtebehoefte te laten toenemen met hetzelfde percentage (per sector) als bij de respondenten
- De verschuiving van het type huisvesting door te rekenen in de gehele populatie.

Nu hebben we een schatting van de totale ruimtebehoefte en waar die neer komt, in de toekomst, vanuit de huidige populatie ondernemers.

Tot slot kijken we naar de groei per sector:
- Uitgangspunt is dat de komende 5 jaar de sector zich jaarlijks ontwikkelt conform het jaarlijkse groeipercentage van de afgelopen 10 jaar
- Vanuit de voorgaande exercitie weten we de ruimtebehoefte per baan. Dit gebruiken we om de ruimtebehoefte over 5 jaar te bepalen.
- We brengen heir een correctie op aan voor de groei van het aantal ZZP'ers, die gemiddeld gezien iets vaker aan huis of niet in een vaste ruimte werken.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:
- Dat het niet-verhuisbehoevende deel in de huidige huisvesting blijft
- Dat het verhuizende deel van de populatie ook ruimte achter ;aat. Per type huisvesting is daarom gekeken welk deel van de behoefte (o.b.v. de verhuiswensen in de enquête) *extra* vestigers zijn.

1.2 *Confrontatie met het aanbod*

Huidige situatie

Het aanbod is bepaald als volgt:
- Aangeleverde lijst van de gemeente met creatieve ruimten
- Aangeleverde lijst van Volkhuisvesting met creatieve ruimten

- Combinatie van de lijst
- Correctie op de lijst ivm dubbelingen
- Correctie op de lijst ivm voorkeurswoningen die in de lijst van Volkshuisvesting stonden
- Aanvulling van de lijst met BAG-gegevens t.b.v. de vloeroppervlakten

Bijlage 2: Enquête

1. In welke deelsector is uw onderneming actief?
[meerdere antwoorden mogelijk]
- Kunst en cultuur (bijvoorbeeld makers en producenten van podiumkunsten (muzikant, toneelregisseur of –acteur, kleinkunst, dans) kunstenaar (video-artist, schilder, beeldhouwer), galerieën en expositieruimten, e.d.);
- Media en entertainment (bijvoorbeeld radio- en tv, uitgeverij, fotografie, e.d.);
- Creatieve zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld mode-ontwerper, vormgever, (interieur)architect, communicatie-adviseur, e.d.)
- Anders, namelijk….*[invulveld]*

2. Waar in Arnhem is uw bedrijf gevestigd?
- Schaarsbergen, Burgemeesterswijk, Hoogkamp, St.Marten, Sonsbeek, Klarendal, Klingelbeek e.o., Heijenoord, Lombok
- Alteveer, Craneveld, Monnikenhuizen, Geitenkamp, Velperweg e.o.
- Presikhaaf
- Centrum, Spijkerkwartier, Arnhemse Broek
- Malburgen, Eimersweide, 't Duifje
- Vredenburg, Kronenburg, Rijkerswoerd
- Elden, De Laar
- Elderveld, Schuytgraaf
- Weet ik niet, of mijn wijk / gebied staat hier niet bij. De vier cijfers van mijn postcode zijn … *[invulveld]*

3. Hoeveel mensen werken er bij uw onderneming, inclusief u zelf?
- ik ben zzp-er / freelancer en heb geen personeel in dienst
- 2-4
- 5-10
- 11-24
- 25-49
- 50 of meer

4. In welk jaar is uw onderneming opgericht (bij benadering)?
- … *[invulveld]*

5. Hoe is uw onderneming nu gehuisvest?
- Ik heb geen vaste werkruimte *->naar vraag 11*
- Ik werk thuis / heb een bedrijfsruimte aan huis *-> naar vraag 6, slaan vraag 9 over*
- Ik ben gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw of ateliergebouw met daarbinnen een eigen ruimte *-> naar 5.1*
- Ik ben gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw of ateliergebouw waarin ik gebruik maak van een werkplek in een met anderen gedeelde ruimte *-> naar 5.1*
- Ik heb een eigen, zelfstandige ruimte (eigen voordeur, dus niet in een verzamelpand) *-> naar vraag 6*
- Anders, namelijk … *[invulveld]* -> gaan naar vraag 6

5.1 Zijn er andere creatieve / culturele ondernemers en organisaties in uw gebouw gevestigd?
- Ja, voornamelijk ondernemers / organisaties uit de creatieve en culturele sector (i: zie de sectoren en beroepen uit vraag 1)
- Ja, een aantal ondernemers / organisaties uit deze sector, maar vooral uit andere sectoren.
- Nee

- Weet ik niet

6. Hoe groot is de ruimte waarin uw onderneming is gehuisvest ongeveer?
- Eén bureau of werkplek
- < 25 m^2
- 25-50 m^2
- 50-100 m^2
- 100-250 m^2
- > 250 m^2

7. Welke functies zijn er in het pand waarin uw onderneming gehuisvest is aanwezig?
[meerdere antwoorden mogelijk]
- Kantoor (bureauwerkplek(ken)
- Atelier
- Oefen- / repetitieruimte
- Opnamestudio
- Expositieruimte
- Productieruimte /werkplaats
- Opslagruimte
- Verkoopruimte
- Overleg- en/of ontmoetingsruimte
- Anders, namelijk…[invulveld]

8. Hoe zou u de locatie van het pand waar uw onderneming is gehuisvest typeren?
- Het pand staat in de binnenstad
- Het pand staat op een bedrijventerrein of kantorenpark
- Het pand staat in een gemengde stadswijk (wonen, werken, voorzieningen)
- Het pand staat in een woonwijk
- Het pand staat in het buitengebied (buiten de bebouwde kom)
- Het pand staat ergens anders, namelijk …*[invulveld]*

9. Wat zijn de huidige huisvestingslasten van uw onderneming ongeveer op deze locatie (inclusief gas, water, licht), per maand, voor uw totale ruimte?
- minder dan € 100
- Tussen € 100 en € 200
- Tussen € 201 en € 500
- Tussen € 501 en € 1.000
- Tussen € 1.000 en €1.500
- € 1.500 of meer
- Weet niet

10. In hoeverre bent u tevreden met de huisvesting van uw onderneming?
- Zeer tevreden -> *naar 11*
- Tevreden -> *naar 11*
- Ontevreden -> *naar 10.1*
- Zeer ontevreden -> *naar 10.1*

10.1 Waar bent u het meest ontevreden over
[maximaal 2 antwoorden mogelijk]
- Omvang
- Kwaliteit van het pand
- Faciliteiten in het pand
- Prijsniveau
- Medegebruikers
- Locatie
- Anders, namelijk…. *[invulveld]*

11. Hoe belangrijk vindt u het om (na)bij andere ondernemers in de creatieve en culturele sector gehuisvest te zijn?

- Zeer belangrijk
- Belangrijk
- Neutraal
- Onbelangrijk
- Zeer onbelangrijk

12. Heeft uw onderneming de wens of het voornemen om te verhuizen?

- Ja, binnen nu en twee jaar *-> naar vraag 13*
- Ja, over twee tot vijf jaar *-> naar vraag 13*
- Nee *-> naar vraag 12.1*

12.1 Wat is de belangrijkste reden dat u in uw huidige pand gevestigd wil blijven?

- … *[invulveld] -> naar vraag 21*

13. Waar zou uw onderneming heen willen verhuizen?
[meerdere antwoorden mogelijk]

- Binnen de stad Arnhem
- In de regio Arnhem-Nijmegen
- Buiten de regio Arnhem-Nijmegen, namelijk…. *[invulveld] -> naar vraag 13.1*

13.1 U heeft aangegeven te willen verhuizen, (onder andere) buiten de regio Arnhem-Nijmegen. Wat is daar de reden achter?

- persoonlijke motieven (bv. familie, vrienden, partner e.d.)
- zakelijke motieven (zoals bv. aanwezigheid netwerk / toeleveranciers / afnemers / partners co-creatie, vestigingsklimaat, faciliteiten, nevenactiviteiten e.d.)
- combinatie van beiden
- ik houd alle opties open
- anders, nl. …. *[invulveld]*

14. Wat is de belangrijkste reden dat uw onderneming wil verhuizen?
[maximaal 2 antwoorden mogelijk]

- Ruimtegebrek of - overschot
- Kwaliteit van pand
- Faciliteiten in het pand
- Prijsniveau
- Ik wil dichter bij collega ondernemers zitten
- Locatie
- Noodgedwongen, mijn huurcontract loopt af
- Anders, namelijk…. *[invulveld]*

15. Wat voor type huisvesting zoekt uw onderneming?

- Vergelijkbaar met mijn huidige situatie
- Een bedrijfsruimte aan huis
- Een bedrijfsverzamelgebouw, ateliergebouw of broedplaats waarin ik een eigen ruimte kan huren
- Een bedrijfsverzamelgebouw, ateliergebouw of broedplaats waarin ik gebruik maak van een werkplek in een met anderen gedeelde ruimte (i: onder broedplaats verstaan we een verzamelgebouw voor de creatieve en culturele sector)
- Een eigen, zelfstandige ruimte (met een eigen voordeur, dus niet in een verzamelpand)
- Anders, namelijk… *[invulveld]*]

16. Hoe groot moet de ruimte ongeveer zijn waar uw onderneming naar toe wilt verhuizen?

- Hetzelfde als mijn huidige situatie
- Één bureau of werkplek
- < 25 m^2
- 25-50 m^2
- 50-100 m^2
- 100-250 m^2
- > 250 m^2

17. Welke functie(s) moet(en) er in uw toekomstige huisvesting aanwezig zijn?

[meerdere antwoorden mogelijk]

- Dezelfde functies als in mijn huidige situatie
- Kantoor (bureauwerkplek(ken)
- Atelier
- Oefen- / repetitieruimte
- Opnamestudio
- Expositieruimte
- Productieruimte / werkplaats
- Opslagruimte
- Verkoopruimte
- Overleg- en / of ontmoetingsruimte
- Anders, namelijk…*[invulveld]*

18. Op wat voor locatie wilt u in de toekomst met uw onderneming gehuisvest zijn?

- Op eenzelfde type locatie als mijn huidige huisvesting
- In de binnenstad
- Op een bedrijventerrein of kantorenpark
- In een gemengde stadswijk (wonen, werken, voorzieningen)
- In een woonwijk
- In het buitengebied
- Anders, namelijk…. *[invulveld]*

19. Wat bent u bereid voor uw toekomstige ondernemingshuisvesting te betalen?

- Hetzelfde bedrag als voor mijn huidige huisvesting
- minder dan € 100
- Tussen € 100 en € 200
- Tussen € 201 en € 500
- Tussen € 500 of €1000
- Tussen € 1.000 en €1.500
- € 1.500 of meer
- Weet niet

20. Wat vindt u nog meer belangrijk aan uw toekomstige huisvesting?
[meerdere antwoorden mogelijk]

- Dat ik dichtbij andere ondernemers in mijn sector gevestigd ben
- Dichtbij goed Openbaar Vervoer
- Dichtbij mijn klantenkring/ netwerk
- Goede autobereikbaarheid
- Dichtbij horeca (lunch-, koffie-, eetgelegenheden)
- De uitstraling van het pand
- Anders, namelijk…. *[invulveld]*

21. Heeft u nog opmerkingen die u kwijt wilt, over de enquête of als aanvullingen op uw antwoorden?

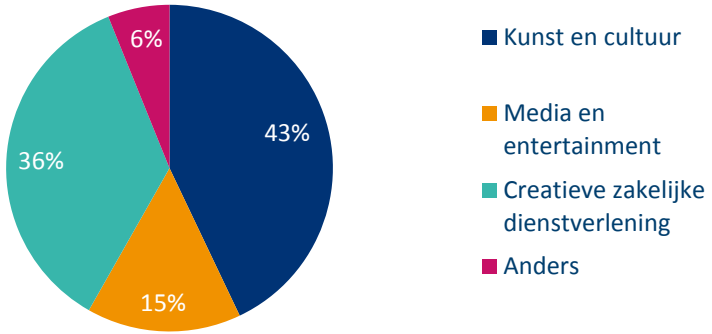
- … *[invulveld]*

22. Heeft u interesse in het eindrapport? Vult u dan a.u.b. uw e-mailadres in.

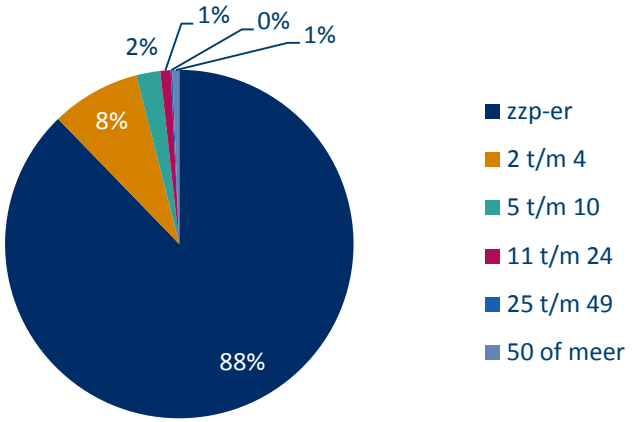
- … *[invulveld]*

Bijlage 3: Uitslag enquête

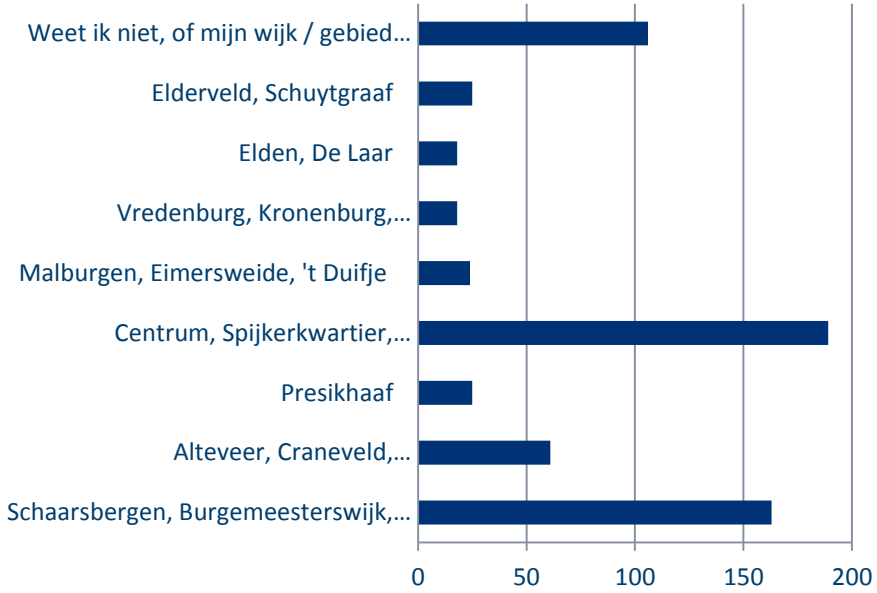
In welke deelsector is uw onderneming actief?



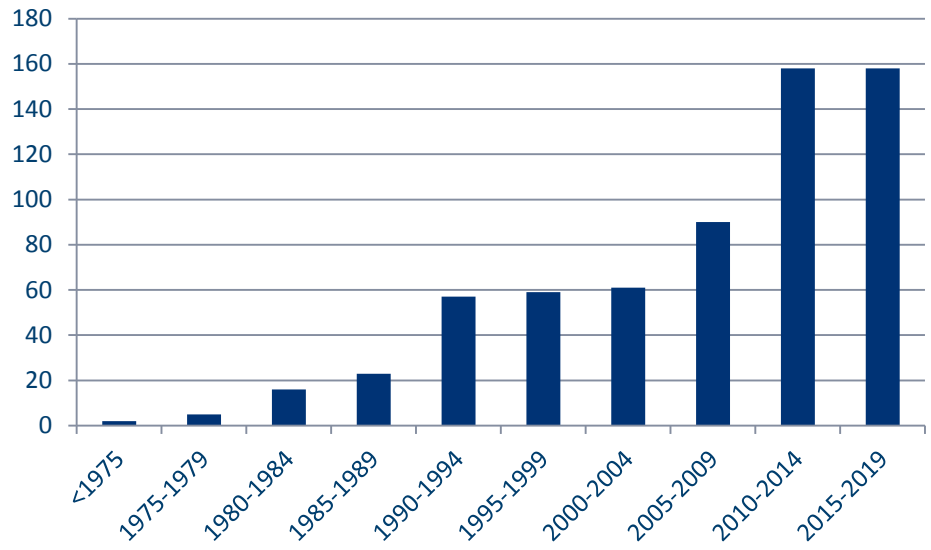
Hoeveel mensen werken er bij uw onderneming, inclusief u zelf?



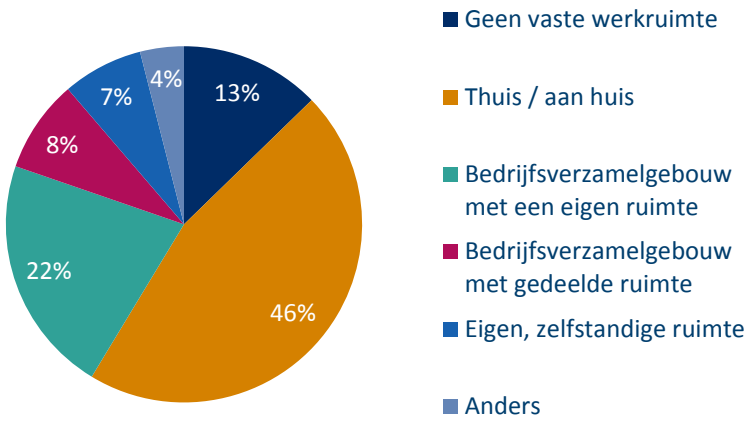
Waar in Arnhem is uw bedrijf gevestigd?



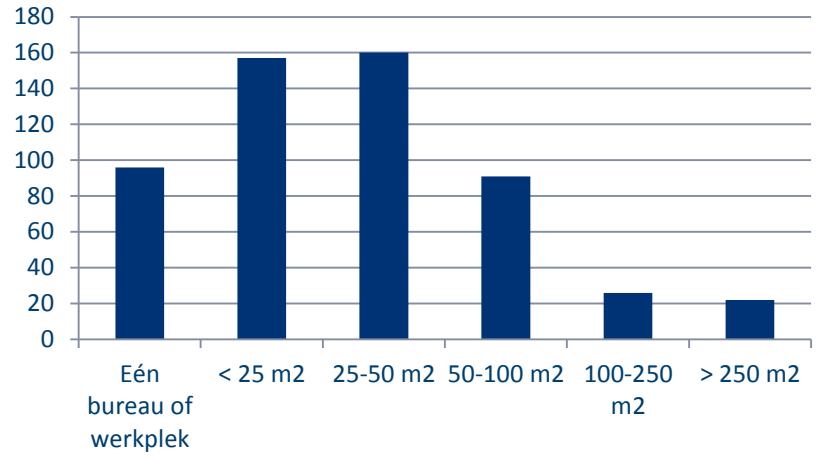
In welk jaar is uw onderneming opgericht (bij benadering)?



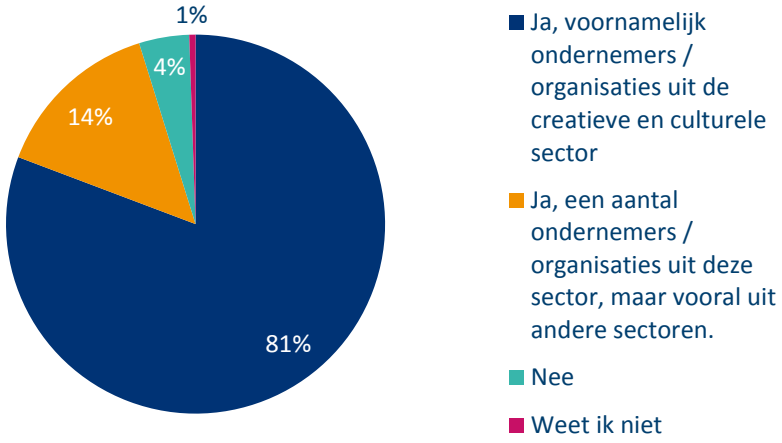
Hoe is uw onderneming nu gehuisvest?



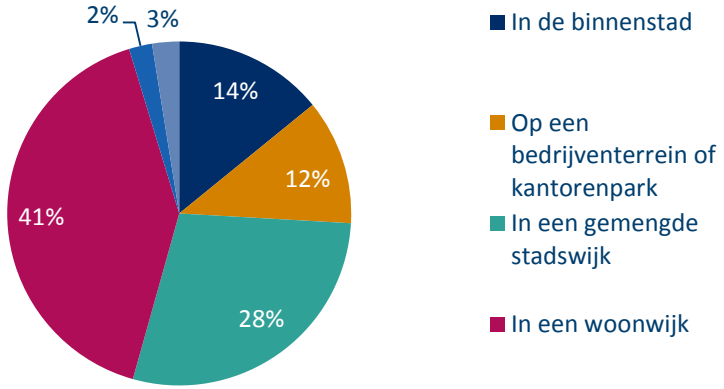
Hoe groot is de ruimte waarin uw onderneming is gehuisvest ongeveer?



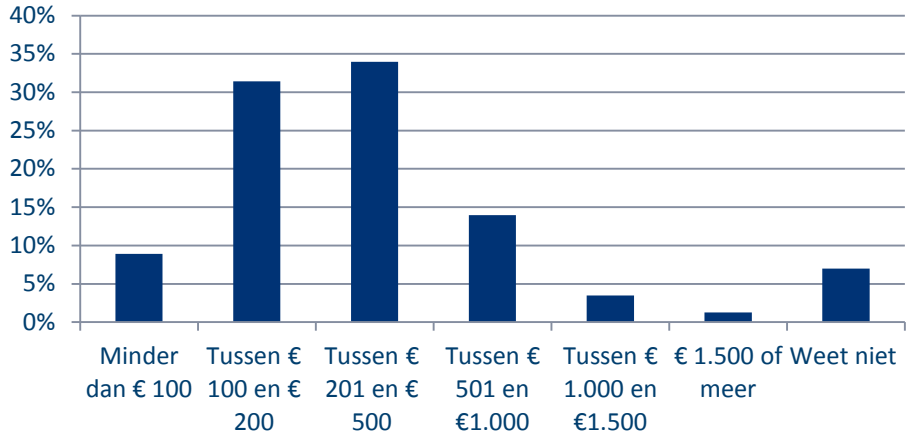
Zijn er andere creatieve / culturele ondernemers en organisaties in uw gebouw gevestigd?



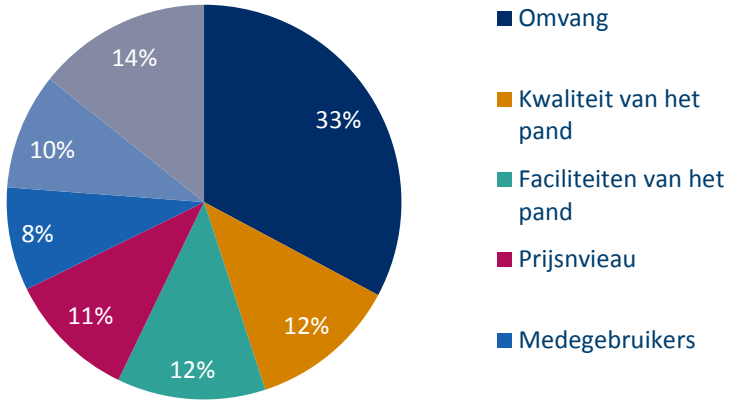
Hoe zou u de locatie van het pand waar uw onderneming is gehuisvest typeren? (waar gehuisvest)



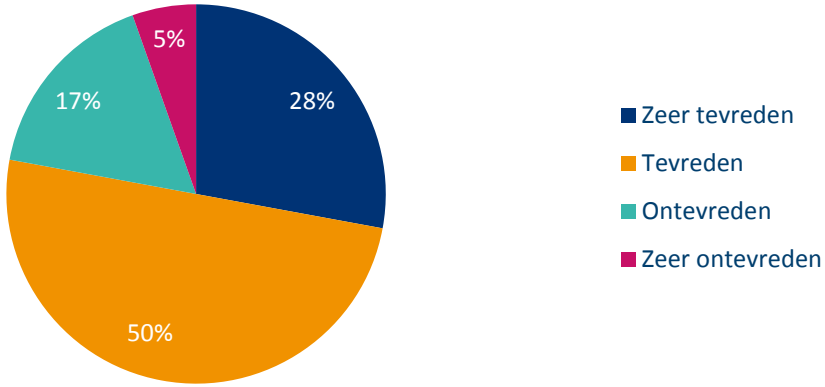
Wat zijn de huidige huisvestingslasten van uw onderneming ongeveer op deze locatie (inclusief gas, water, licht), per maand, voor uw totale ruimte?



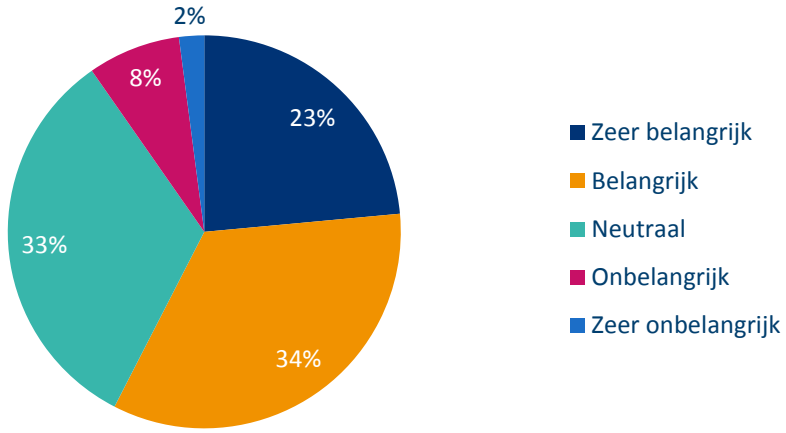
Waar bent u het meest ontevreden over



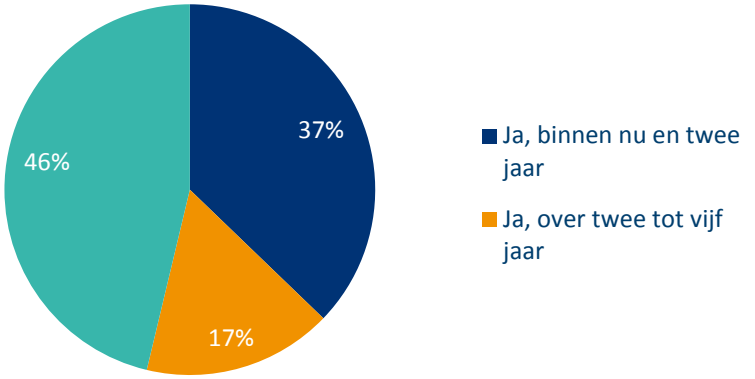
In hoeverre bent u tevreden met de huisvesting van uw onderneming?



Hoe belangrijk vindt u het om (na)bij andere ondernemers in de creatieve en culturele sector gehuisvest te zijn?



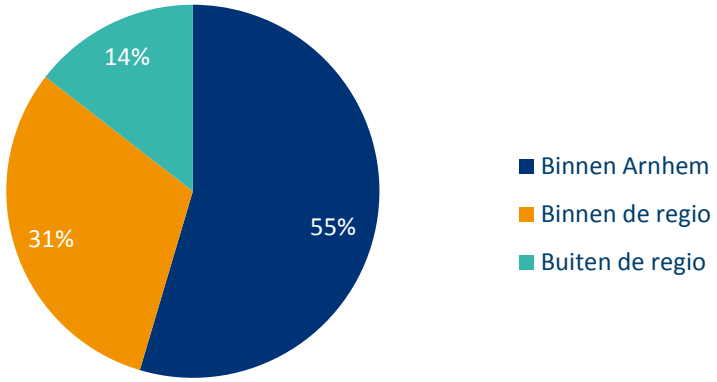
Heeft uw onderneming de wens of het voornemen om te verhuizen?



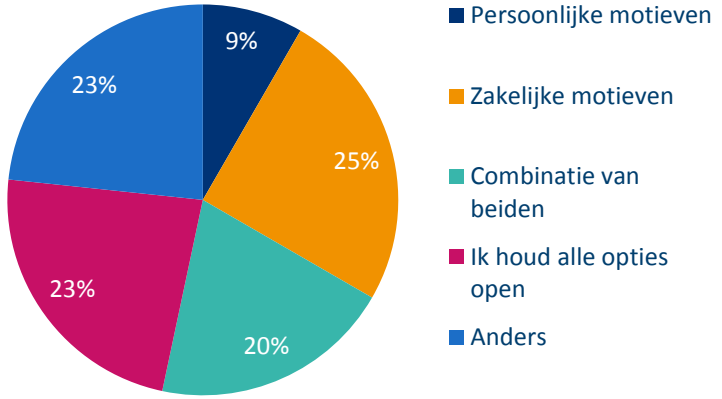
Wat is de belangrijkste reden dat u in uw huidige pand gevestigd wil blijven?

Kosten (op enkele uitzonderingen na)

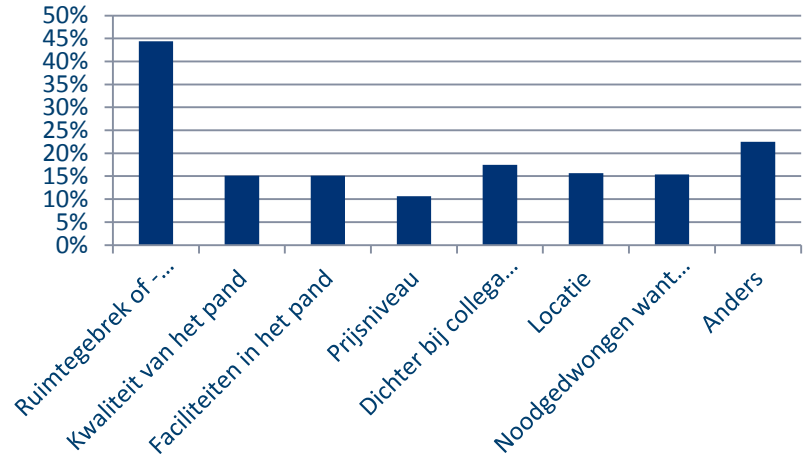
Waar zou uw onderneming heen willen verhuizen?



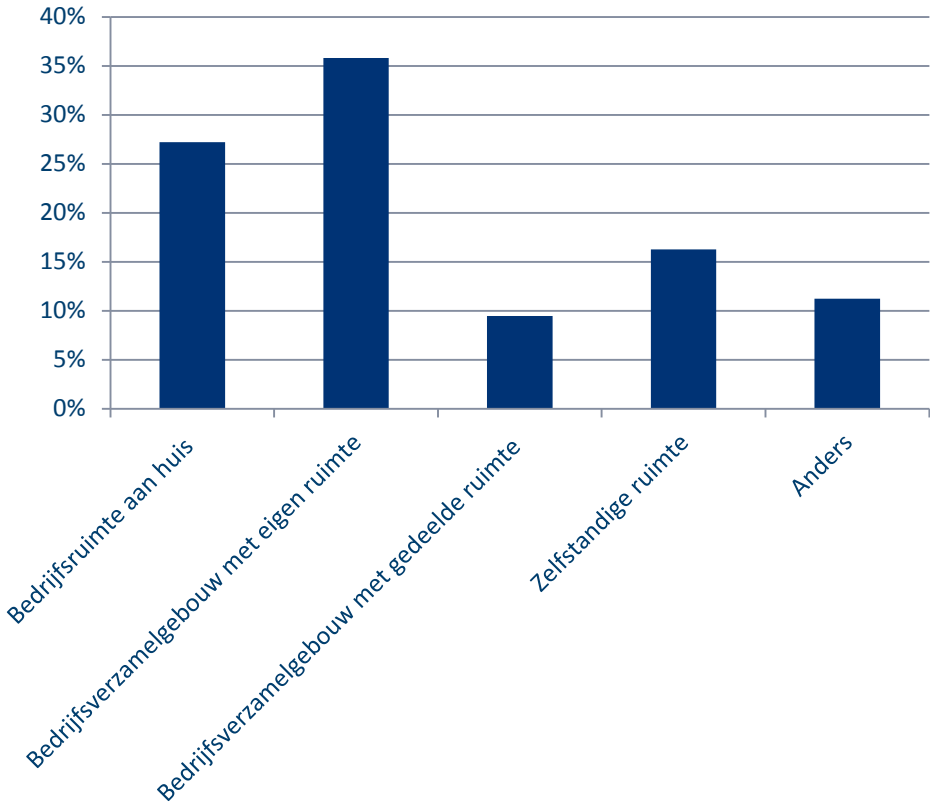
U heeft aangegeven te willen verhuizen, (onder andere) buiten de regio Arnhem-Nijmegen. Wat is daar de reden achter?



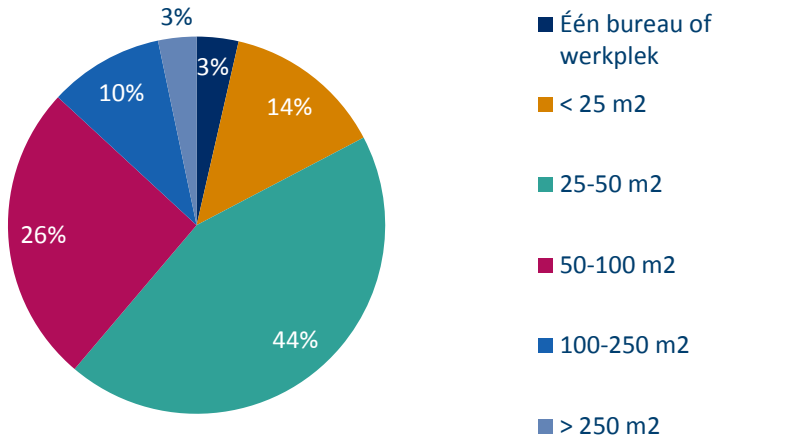
Wat is de belangrijkste reden dat uw onderneming wil verhuizen?



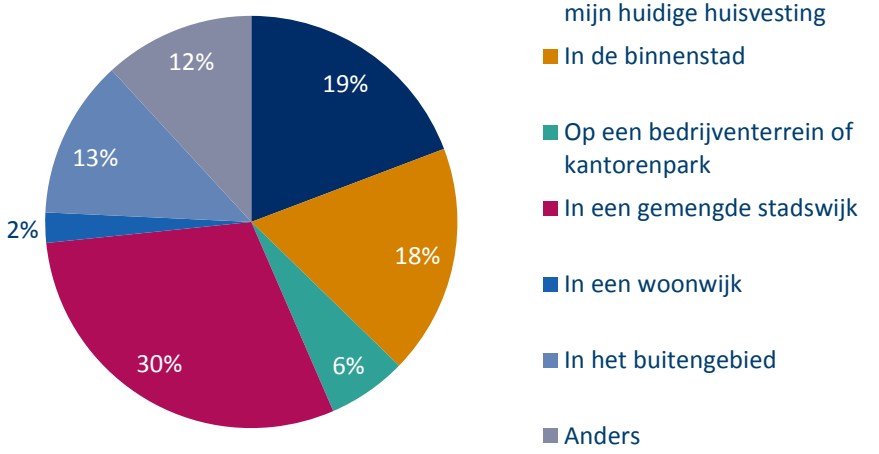
Wat voor type huisvesting zoekt uw onderneming?



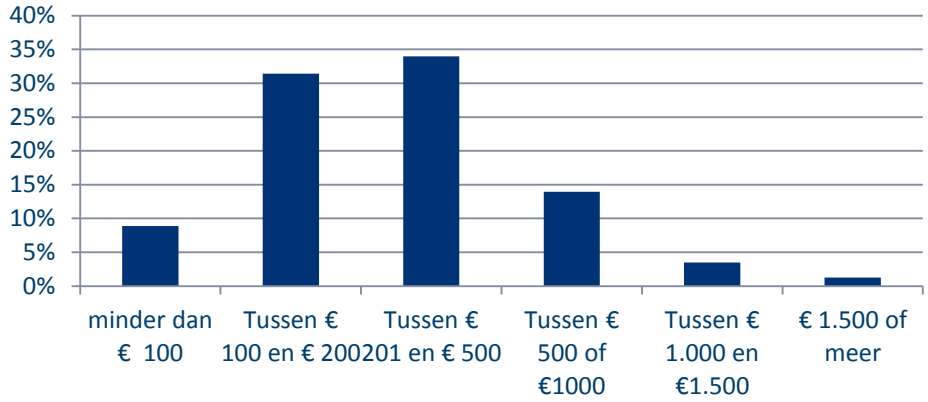
Hoe groot moet de ruimte ongeveer zijn waar uw onderneming naar toe wilt verhuizen?



Op wat voor locatie wilt u in de toekomst met uw onderneming gehuisvest zijn?



Wat bent u bereid voor uw toekomstige ondernemingshuisvesting te betalen?



Bijlage 4: Bronvermelding

- Amsterdam Economic Board (2014). Clusterstrategie Creatieve Industrie 2014-2020
- Bureau BUITEN (2017). Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad: De meerwaarde van creativiteit in gebiedsontwikkelingen in Utrecht
- Erasmus University Rotterdam (2018). Inspiratie voor innovatie: Eindrapport van het CICI-onderzoeksproject
- iMMovator (2017). Monitor creatieve industrie 2016
- Raad voor Cultuur (2018). 'Ontwerp voor de toekomst. Pleidooi voor creatieve reflectie op maatschappelijke vraagstukken'
- Gemeente Arnhem (2016). Arnhem Stroomt door: Tussenevaluatie cultuurbeleid 2012-2016
- Gemeente Arnhem (2017). Trendrapportage economie.
- Gemeente Amsterdam (2016). Revised Studio and Creative Incubator Policy for Amsterdam 2015 – 2018
- SKAR (2017). Beleidsplan en vastgoedstrategie 2017-2023
- Kenniscentrum Creating 010 (2018). Rotterdam Monitor Creatieve Industrie 2018

Bijlage 5: Respondenten

Interviews

- Bart Huydts - Art Business Centre Artez
- Paul de Bruin - Coehoorn Centraal
- Hans van der Doe - DK Makelaars
- Kevin Rijke - IPKW
- Arno de Blank, Pim Coenen - SLAK
- Annette de Bie - Volkshuisvesting

Deelnemers panelgesprek 20 maart

- Rob Voerman
- Arno Geesink
- Rick Tegelaar
- Louise te Poele
- Anneke van der Eerden
- Brieke Drost
- Jeroen Glas
- Marie Reintjes
- Caroline Evers
- Sebastiaan Kramer

Deelnemers panelgesprek 21 maart

- Annelou van Griensven
- Mirka Farabegoli
- Gijs verhoofstad
- Ide André
- Erik Stehmann
- Heleen van der Meer
- Julius Thissen
- Robert Velthorst
- Tom Kortbeek
- Mirka Farabegoli
- Gijs verhoofstad
- Ide André
- Klaas Kuiken
- René Tijssen

Bijlage 6: Aanbod

Adres	Opp. m^2	Eigenaar	Verhuurder / Verhuur via	Hoofdcategorie
Akkerwindestraat 1	7.672	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Akkerwindestraat 1 tot 25	240	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Badhuisstraat 17	192	Volkshuisvesting	SLAK	verzamelgebouwen
Beekstraat 98	690	Hulshof	SLAK	verzamelgebouwen
Bergstraat 33	505	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Broerenstraat 53	3.271	Gemeente Arnhem	SLAK	zelfstandige ruimten
Bruningweg 21	496	Flexas	Makelaar	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 15	393	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 17	1.518	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 19	85	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 33	117	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 35	242	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Coehoornstraat 60	760	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Dijkstraat 39	35	ANWS	SLAK	verzamelgebouwen
Dijkstraat 40	50	ANWS	SLAK	verzamelgebouwen
Dijkstraat 97	55	ANWS	SLAK	verzamelgebouwen
Dr. Schaepmanlaan 1	38	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Dr. Schaepmanlaan 13	38	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Dr. Schaepmanlaan 15	35	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Dr. Schaepmanlaan 5	35	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Driekoningenstraat 16	336	Berendsen v Gemert	SLAK	verzamelgebouwen
Druckerstraat 15	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Druckerstraat 19	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Druckerstraat 21	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Druckerstraat 29	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Druckerstraat 35	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Ds. Bechtlaan 1	1.172	Gemeente Arnhem	SLAK	verzamelgebouwen
Geitenkamp 16	197	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Geitenkamp 16	57	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Geitenkamp 62	166	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Geitenkamp 62	166	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Heijenoordseweg 9	4.861	Klimmendaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Het Nieuwe Land 8	398	De Eigen Zaak	Makelaar	verzamelgebouwen
Ijsselburcht 3	271	Color Business Center	Makelaar	verzamelgebouwen
Jansbuitensingel 7	553	We haveany space	Makelaar	verzamelgebouwen
Julianalaan 17	104	Gemeente Arnhem	SLAK	zelfstandige ruimten
Kastanjelaan 31	321	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Klarendalseweg 109	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 114	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 119	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 123	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 137	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten

Adres	Opp. m²	Eigenaar	Verhuurder / Verhuur via	Hoofdcategorie
Klarendalseweg 151	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 180	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 32	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 362	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 363	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 371	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 376	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 378	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 381	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 394	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 401	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 440	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 442	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarendalseweg 75	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Klarestraat 27	31	Hulshof	SLAK	zelfstandige ruimten
Kloosterstraat 1	142	Mimi Studio's	Makelaar	verzamelgebouwen
Koningstraat 12	601	VastNed	SLAK	verzamelgebouwen
Koningsweg 19	417	Gemeente Arnhem	SLAK	zelfstandige ruimten
Koolstraat 21	47	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Langstraat 20	490	Gemeente Arnhem / Showroom Arnhem	Showroom Arnhem	overige ruimten
Lombardstraat 35	129	Vebe van Steijn	SLAK	verzamelgebouwen
Marten van Rossemstraat 42	70	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Mauritsstraat 13	53	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Meander 251	381	Color Business	Makelaar	verzamelgebouwen
		Center		
Muntsteeg 11	50	Gemeente Arnhem	SLAK	zelfstandige ruimten
Nieuwe Kade 10	115	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Nieuwe Kade 10	79	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Nieuwe Plein 1	2.870	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Nieuwe Plein 3	613	Gemeente Arnhem	Coehoorn Centraal	verzamelgebouwen
Nijhoffstraat 85	55	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Oost-Peterstraat 23	1.064	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Oude Huissenseweg 4	187	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Oude Kraan 20	407	Steijgerwalt Oosterbeek en Didam	BOKA - broedplaats oude kraan	verzamelgebouwen
Oude Kraan 72	3.431	CODUM Arnhem B.V.	BOKA - broedplaats oude kraan	verzamelgebouwen
Oude Oeverstraat 120	817	HSA B.V. Amsterdam	Makelaar	verzamelgebouwen
Paulstraat 104	63	Volkshuisvesting	SLAK	verzamelgebouwen
Rietgrachtstraat 115	116	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Rosendaalsestraat 68	138	Nieuwenhuis	SLAK	zelfstandige ruimten
Scheldestraat 24	905	Portaal	SLAK	verzamelgebouwen
Sonsbeeksingel 147	624	Volkshuisvesting	Arnhems Modeincubator	verzamelgebouwen
Sonsbeeksingel 151	30	Volkshuisvesting	SLAK	verzamelgebouwen
Sonsbeeksingel 162	100	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Sperwerstraat 97	1.033	Gemeente Arnhem	SLAK	overige ruimten

Adres	Opp. m^2	Eigenaar	Verhuurder / Verhuur via	Hoofdcategorie
Spijkerstraat 11	29	SLAK	SLAK	zelfstandige ruimten
Spijkerstraat 13	61	SLAK	SLAK	overige ruimten
Spijkerstraat 15	38	SLAK	SLAK	overige ruimten
Spijkerstraat 17	46	SLAK	SLAK	overige ruimten
Spijkerstraat 19	70	SLAK	SLAK	overige ruimten
St. Janskerkstraat 86	729	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Statenlaan 8	3.278	Schipper Bosch	De Kleine Campus	verzamelgebouwen
Theaterplein 1	75	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Tiendweg 40	77	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Transformatorplein 12	66	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 14	52	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 16	52	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 18	52	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 20	52	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 22	31	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 30	53	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 32	48	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 4	27	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Transformatorplein 6	26	Volkshuisvesting	Volkshuisvesting	overige ruimten
Utrechtsestraat 49	272	Volkshuisvesting	SLAK	verzamelgebouwen
Utrechtseweg 310	7.908	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Utrechtseweg 310	1.981	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Utrechtseweg 310	1.059	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Utrechtseweg 310	546	SLAK	SLAK	verzamelgebouwen
Van Oldenbarneveldt-straat 90	4.455	Volkshuisvesting	De Transformatie	verzamelgebouwen
Venlosingel 90	125	Portaal	SLAK	zelfstandige ruimten
Vijverlaan 100	50	Volkshuisvesting	SLAK	verzamelgebouwen
Vossenstraat 6	1.000	Rozet	Makelaar	verzamelgebouwen
Wassenaarweg 40	323	Zuidpoort	Makelaar	verzamelgebouwen
Weerdjesstraat 8	318	Portaal	SLAK	verzamelgebouwen
West Peterstraat 9	167	Volkshuisvesting	SLAK	zelfstandige ruimten
Westervoortsedijk 73-HE	1.161	IPKW	IPKW	verzamelgebouwen
Willemsplein 4	307	We have any space	Makelaar	verzamelgebouwen
Zijpendaalseweg 8	122	Topmeet	Makelaar	verzamelgebouwen

Kanttekeningen bij het aanbodoverzicht

- Een belangrijke kanttekening voor de genoemde aanbodcijfers heeft te maken met het ‘grijze gebied’ van het aanbod. Daarbij gaat om bedrijfshuisvesting waarvan in principe elke onderneming gebruik kan maken: commerciële kantoren en bedrijfspanden. Dit aanbod is deels meegenomen in de cijfers op basis van kort internetonderzoek naar het type panden, locatie, prijs en huidige gebruikers. Of en in welke mate de panden terecht zijn opgenomen in het aanbod, is daarbij per definitie discutabel. Dat komt door de afbakening van de onderzoeksvraag, maar ook door de pluriformiteit van de creatieve en culturele sector in vergelijking tot andere economische sectoren. Voor dat laatste geldt dat er, ook vanuit de enquête, geen algemene stelregel is op te stellen voor in hoeverre creatieven gebruik (kunnen / willen) maken van dit type huisvesting. Bovendien kunnen factoren die meespelen in de toekomst veranderen: bijvoorbeeld door prijsveranderingen op de vastgoedmarkt, of verandering van inkomsten van creatieven.
- De in het onderzoek gehanteerde definitie van de creatieve en culturele sector sluit mogelijk niet volledig aan bij de door aanbieders

gehanteerde definitie. Zo wordt mogelijk een deel van het aanbod van Volkshuisvesting in het modekwartier gevuld door bedrijven in de detailhandel; die buiten de in het onderzoek gehanteerde definitie vallen.

- Uit de panelgesprekken blijkt dat een deel van de creatieven gebruik maakt van tijdelijke huisvesting in het kader van leegstandsbeheer, dat wordt aangeboden door commerciële partijen zoals AD Hoc. Vanwege deze tijdelijkheid, de veelheid van aanbieders en gebruikers ervan, zijn dit type panden niet meegenomen in het aanbodoverzicht.
- De gegevens over vloeroppervlakken van de panden zijn voor een deel afkomstig uit de aan de onderzoekers aangeleverde informatie van de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting. Voor een deel is dit bestand aangevuld met gegevens uit de basisadministratie gebouwen van de gemeente Arnhem (BAG). De BAG bevat gegevens over de totale oppervlakte van het pand (BVO); terwijl in de praktijk door ondernemers (en dus ook voor creatieven), het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) wordt gebruikt. Afwijkingen hiertussen worden gemiddeld gezien geschat op 15% (waarbij VVO < BVO).

Bijlage 7: Definitie culturele en creatieve sector gemeente Arnhem

Voor dit onderzoek is de onderstaande definitie van de creatieve en culturele sector gehanteerd. Basis hiervoor is de TNO-definitie van de creatieve industrie (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie), waar in overleg met de gemeente Arnhem enkele SBI-codes uit zijn gelaten. Deze zijn doorgehaald in onderstaand overzicht.

- Kunsten en cultureel erfgoed:
  - Beoefening van podiumkunst (SBI 90011)
  - Podiumkunsten – producenten van podiumkunst (SBI 90012)
  - Scheppende kunsten – schrijven en overige scheppende kunst (SBI 9003)
  - Kunstgalerieën en –expositieruimten (SBI 91022)
  - Overige kunst en erfgoed:
    - ~~Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (SBI 7990)~~
    - Dienstverlening voor uitvoerende kunst (SBI 9002)
    - ~~Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg (SBI 94993)~~
    - ~~Vriendenkringen op het gebied van cultuur, fanclubs (SBI 94994)~~
- Media en entertainmentindustrie:
  - Radio en televisie:
    - Productie van televisieprogramma's (SBI 59112)
    - Facilitaire diensten voor film, tv (SBI 5912)
    - Radio-omroepen (SBI 6010)
    - Televisie-omroepen (SBI 6020)
  - Persmedia:
    - ~~Uitgeverijen van kranten (SBI 5813)~~
    - ~~Uitgeverijen van tijdschriften (SBI 5814)~~
    - ~~Persagentschappen (SBI 6321)~~
    - ~~Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie n.e.g. (SBI 6329)~~
    - Fotografie (SBI 74201)
  - Film:
    - Productie van films (geen televisiefilms) (SBI 59111)
    - Distributie van films en televisieproducties (SBI 5913)
  - Muziekindustrie:
    - Maken en uitgeven van geluidsopnamen (SBI 5920)
  - Boekenindustrie:
    - Uitgeverijen van boeken (SBI 5811)
  - Overige uitgeverijen:
    - ~~Overige uitgeverijen (niet van software) (SBI 5819)~~
    - ~~Uitgeverijen van computerspellen (SBI 5821)~~
    - ~~Overige uitgeverijen van software (SBI 5829)~~
  - Creatieve zakelijke dienstverlening:
    - Vormgeving en ontwerp
    - Architecten (geen interieurarchitecten) (SBI 71111)
    - Interieurarchitecten (SBI 71112)
    - Communicatie- en grafisch ontwerp (SBI 74101)
    - Industrieel en productontwerp (SBI 74102)
    - Interieur- en ruimtelijk ontwerp (SBI 74103)
  - Communiceren en informatie:
    - Public relationsbureaus (SBI 7021)
    - Reclamebureaus (SBI 7311)
    - Handel in advertentieruimte en -tijd (SBI 7312)
- ~~Organiseren van congressen en beurzen (SBI 8230)~~

Bijlage 8: instrumentarium

Publiekrechtelijk instrumentarium	Sturen op[1]				Voorbeelden van mogelijkheden
	M	B	€	D	
Sectoraal beleid creatieve industrie, cultuur en economie	X	X	X	X	Benoemen van kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen en een samenhangend pakket aan instrumenten die richtingen geven aan en transparantie bieden over het handelen van de gemeente ten aanzien van de culturele en creatieve sector. O.a. ten aanzien van creativiteit in gebiedsontwikkeling. Een voorbeeld van sectoraal beleid op het gebied van de creatieve industrie is het Atelier- en broedplaatsenbeleid van de gemeente Amsterdam.
Structuurvisie/ omgevingsvisie*	X	X			Benoemen van het belang van de creatieve industrie voor de stad en de kwalitatieve en kwantitatieve opgave als kader voor het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan. Het verdient de aanbeveling om voor (belangrijke) gebiedsontwikkelingen tevens gebiedsspecifieke opgaven en doelstellingen te formuleren. Immers, wanneer een bestemmingswijziging nodig is voor een ontwikkeling biedt de structuurvisie/de omgevingsvisie het afwegingskader.
Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)	X	X			In een SPvE kunnen de realisatie van ruimte voor en meerwaarden van de creatieve industrie als basis dienen voor de programmatische uitgangspunten, ruimtelijke uitgangspunten en omgevingsaspecten van een gebiedsontwikkeling.
Bestemmingsplan / omgevingsplan**		X	X		• Ruime versus gedetailleerde bestemmingsregels: – Ruime regels bieden mogelijkheden voor het realiseren van een optimale combinatie van functies en activiteiten en voor een sluitende businesscase door het combineren van meer en minder rendabele functies. Bijv. het combineren van creatieve bedrijvigheid, horeca, detailhandel en maatschappelijke functies zoals een bibliotheek in een bestemming “Gemengd”. Bijv. Klokgebouw Eindhoven. – Wat willen we niet, in plaats van wat willen we wel: Door bepaalde functies uit te sluiten of te maximaliseren kunnen respectievelijk ongewenste functies worden voorkomen of de balans tussen functies worden bewaakt. Bijv. Havenkwartier Deventer en Volkshotel Amsterdam. – Ook een combinatie is mogelijk: aangeven wat gewenste functies zijn, wat ongewenste functies zijn en het bestuur op basis van criteria laten besluiten welke functies in het “grijze gebied” zijn toegestaan. – Het vastleggen van een bestemming “maatschappelijke doeleinden” voor voorzieningen in aansluiting bij de te realiseren maatschappelijke meerwaarden (die van belang worden geacht en

[1] M= Meerwaarden, B= beschikbaarheid, = betaalbaarheid, D = Doorstroming

					zijn vastgelegd in de omgevingsvisie) of het koppelen van een bestemming “bedrijven” aan een specifieke bedrijfstak van de creatieve industrie borgt deze functie en de bijbehorende grondwaarde voor de toekomst. • Een minimum pakket aan randvoorwaarden (bijv. ten aanzien van parkeren of milieubelasting), passend bij de gewenste maatschappelijke meerwaarden van de creatieve industrie, zorgt voor maximale ontwikkelruimte om deze meerwaarden te realiseren tegen minimale investeringskosten. • Bieden van experimenteerruimte door tijdelijke functies mogelijk te maken.

Privaatrechtelijk instrumentarium	Sturen op				Toelichting mogelijkheden
	M	B	€	D	
Anterieure (exploitatie)overeenkomst					Op basis van een exploitatieovereenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd die verder reiken dan de mogelijkheden in het exploitatieplan. Zo heeft de gemeente Utrecht afspraken vastgelegd over betere energieprestaties dan volgens het bouwbesluit noodzakelijk. Eenzelfde aanpak kan gehanteerd worden voor de realisatie van maatschappelijke meerwaarden van de creatieve industrie. Ondanks de hoge mate van contractvrijheid, is enige terughoudendheid echter raadzaam. Volgens de heersende opinie dient de gemeente zich te beperken tot de publiekrechtelijke bevoegdheden. Indien zij afspraken wil maken die boven publiekrechtelijke bevoegdheden uitstijgen kan geconcludeerd worden dat sprake is van een overheidsopdracht die aanbesteed moet worden.
Aanbesteding	X	X	X		• Aanbestedingscriteria die sturen op de realisatie van maatschappelijke waarden en de betrokkenheid en integratie van bestaande initiatieven i.p.v. op maximale financiële waarde (bijv. een vaste prijs). • Creëren gelijk speelveld voor lokale / kleine initiatieven dmv aanpassen schaalgrootte + randvoorwaarden. • Mogelijkheden verkennen voor “right to bid” (voorbeeld Locality Act in Engeland) om bij verkoop voorrang te kunnen geven aan voor een buurtorganisatie bij verkoop van maatschappelijk vastgoed.
Concessie, bouwclaim, joint venture	X	X	X	X	• Verankeren van de meerwaarden van de creatieve industrie in een sterke gemeenschappelijke visie op het DNA van het gebied als basis voor de gebiedsontwikkeling en samenwerking. • verschillende vormen van PPS bieden in meerdere of mindere mate invloed: in het concessiemodel via het programma van eisen aan de voorkant van het project, in de bouwclaim tevens via invloed op de planvorming en in een joint venture via gezamenlijke planvorming en realisatie.
(Strategisch) grondbeleid	X	X	X		• Aankopen van grond en gebouwen op strategische locaties in de stad/ toekomstige gebiedsontwikkelingen zorgen naast publiekrechtelijke ook voor privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden. • Het meewegen van maatschappelijke meerwaarden in de businesscases en grondexploitatie (bijv. doormiddel van een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) kan zorgen voor meer permanente en meer betaalbare huisvesting.
Aanwending gemeentelijk vastgoed	X	X	X	X	• Kostendekkende en / of gesubsidieerde huur voor broedplaatsinitiatieven in gemeentelijk vastgoed zorgen voor betaalbare huisvesting. • Doorstroming kan gerealiseerd worden door een toets op professionaliteit en inkomen te hanteren, in combinatie met een max. aantal jaren huur. • Bij het afstoten van gemeentelijk vastgoed kan geïnventariseerd worden of transformatie tot een broedplaats een mogelijkheid is. Tevens kan een verplichting tot lage huur opgenomen worden in uitgiftecontracten. Uiteraard wordt daarmee de opbrengst van het gemeentelijk vastgoed veel lager.

Financieel instrumentarium	Sturen op				Toelichting mogelijkheden
	M	B	€	D	
Investeringsfonds/ kredietborgstelling	X	X	X	X	Een laagrentende lening voor de realisatie broedplaatsen draagt bij aan broedplaatsontwikkeling. Daarbij kan onderzocht worden welke voorwaarden gesteld kunnen worden aan de realisatie van meerwaarden, huurprijzen en doorstroming. Arnhem heeft reeds een borgstellingsfonds.
Realisatiesubsidie	X	X	X	X	Ter aanvulling op de banklening kan een subsidie ingezet worden ter dekking van het verschil tussen wat men kan lenen en het benodigd verbouwingsbudget. Hiermee kan gestuurd worden op de realisatie van werkruimtes en meerwaarden, maximale huurprijs en doorstroming. Daarnaast kan gestuurd worden op een mix van verschillende (openbare) functies. Zie kader Atelier- en broedplaatsenbeleid Amsterdam.

Samenwerking	Sturen op				Toelichting mogelijkheden
	M	B	€	D	
Ondernemende groep	X	X	X		Door samen te werken met gebiedspartijen (grondeigenaren, bewoners, initiatiefnemers, maatschappelijke organisaties) kan een sterke gemeenschappelijke visie en ambitie voor een gebied worden gerealiseerd die vervolgens leidend is voor de planvorming, realisatie en het beheer. Een voorbeeld zijn de woningbouwcorporatie Trudo en ontwikkelaars van Strijp S die besluiten om het skatepark in Strijp S te behouden en te renoveren vanwege de betekenis van de plek voor het gebied als geheel.
Coördinatie (gebiedsmanager / -makelaar)	X	X	X		Bij elkaar brengen van gebiedspartijen (ondernemende groep) en sturen op gezamenlijke planvorming, het identificeren van kansen en knelpunten en procesmanagement.
Prestatieafspraken woningbouwcorporaties					Hierin kunnen afspraken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen, de betaalbaarheid van woningen, de huisvesting van bepaalde doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen worden gemaakt. Dit biedt mogelijk kansen voor de realisatie van atelierwoningen.
Broedplaatsenloods		X			Een gemeentelijk aanspreekpunt voor initiatiefnemers van broedplaatsen die op zoek zijn naar informatie o.a. over locaties, vergunningen en financieringsmogelijkheden draagt bij aan de realisatie van nieuwe broedplaatsen. Daarnaast koppelt de broedplaatsenloods actuele vragen uit de markt aan beleidsdoelstellingen om, in lijn met beleid, proactief mee te denken en te werken aan de realisatie van nieuwe creatieve bedrijfsverzamelgebouwen.



BUREAUBUITEN
economie & omgeving





