voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 13 februari 2018

onderwerp	Inzet Rieteweg 10
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Heersink, Wim (2419)
medeopstellers	Ettekoven, Jeroen van (2695) Heersink, Wim (2419)
afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Inzet Rieteweg 10 Bijlage: 1. Financiële onderbouwing (vertrouwelijk) Bijlage: 2. Behoeftenverkenning Starters & Startups Creatieve Industrie - 9 okt 2017

Voorgesteld besluit raad

1 het pand Rieteweg 10 open te houden tot 1 januari 2024 en beschikbaar te stellen voor verhuur aan startende ondernemingen en startups uit de artistieke en creatieve industrie van Zwolle.
2 voorrang te geven aan geïnteresseerde muziekmakers uit de doelgroep startende ondernemingen en startups uit de artistieke en creatieve industrie van Zwolle.
3 het pand Rieteweg 10 deels te upgraden en deels te slopen.
4 het jaarlijks exploitatietekort van ongeveer € 50.000,-- per jaar te dekken uit de vrijval van de structurele subsidie voor de stichting R10.
5 Kennis te nemen van de ‘Behoeftenverkenning Starters & Startups Creatieve Industrie’ en de daarin geconstateerde ruimtebehoefte.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 16 januari 2018

Openbaar

Onderwerp	Inzet Rieteweg 10
Versienummer	1.0

Portefeuillehouder	Jan Brink en René de Heer
Informant	Wim Heersink en Jeroen van Ettekoven
Afdeling	Maatschappelijke ontwikkeling en Vastgoed
Telefoon	(038) 4982419
Email	w.heersink@zwolle.nl

Bijlagen	Bijlage 1: financiële onderbouwing (vertrouwelijk). Bijlage 2: Behoeftenverkenning Starters & Startups Creatieve Industrie (9 oktober 2017).

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 het pand Rieteweg 10 open te houden tot 1 januari 2024 en beschikbaar te stellen voor verhuur aan startende ondernemingen en startups uit de artistieke en creatieve industrie van Zwolle.

2 voorrang te geven aan geïnteresseerde muziekmakers uit de doelgroep startende ondernemingen en startups uit de artistieke en creatieve industrie van Zwolle.

3 het pand Rieteweg 10 deels te upgraden en deels te slopen.

4 het jaarlijks exploitatietekort van ongeveer € 50.000,-- per jaar te dekken uit de vrijval van de structurele subsidie voor de stichting R10.

5 Kennis te nemen van de ‘Behoeftenverkenning Starters & Startups Creatieve Industrie’ en de daarin geconstateerde ruimtebehoefte.

Datum 16 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding
De stichting cultuurwerkplaats R10 heeft in 2017 om haar moverende redenen haar activiteiten beëindigd. De stichting beheerde het pand aan de Rieteweg 10 waarin startende ondernemers in de artistieke en creatieve industrie huisvesting en begeleiding in het ondernemerschap werd geboden. Aanvankelijk was het de bedoeling om het pand Rieteweg 10 te sluiten. Naderhand is echter gebleken dat de nood aan betaalbare bedrijfsruimte onder met name de muziekindustrie erg hoog is, zodanig dat sprake is van voorgenomen verplaatsing van activiteiten naar elders buiten onze stadsgrenzen. Openhouden van het pand biedt kansen om te voorkomen dat muziekondernemers uit de stad vertrekken, onder gelijktijdige versterking van de muziekindustrie door concentratie en het bereiken van synergie.

Beoogd effect
De laagbouw van Rieteweg 10 opnieuw in te zetten voor de huisvesting van artistieke en creatieve ondernemers, zodat deze voor de stad blijven behouden en de Zwolse creatieve industrie verder wordt versterkt. Een belangrijke doelgroep zijn hierbij de muziekmakers in de hiphop-scene.

Argumenten
1.1 Grote huisvestingsvraag van cultuurproducenten, creatieven en autonome kunstenaars.
Zwolle kent een behoorlijke omvang van autonome kunstenaars, theatermakers, muziekmakers en mediabedrijven. Voor een deel hebben deze ondernemers huisvesting voor hun bedrijfsactiviteiten gevonden via de commerciële bedrijfsruimtemarkt. Voor een nog groter deel echter vormen marktconforme huurprijzen een welhaast onoverkomelijk beletsel voor ondernemerschap en is er vraag naar betaalbare huisvesting. Deze vraag wordt ook en vooral aan de gemeente gericht. Uit onafhankelijk extern onderzoek (in 2017 uitgevoerd in opdracht van Gemeente Zwolle; zie bijlage) blijkt dat er vooral een grote behoefte is binnen de muziekindustrie en de theatermakers. Daarnaast kennen ook andere ondernemers uit de creatieve sector een huisvestingsbehoefte, onder meer blijkend uit de diverse gesprekken die wij hebben gevoerd met deze partijen. Zo staan er op dit moment ongeveer 26 kunstenaars op de wachtlijst van Stichting Ateliers Zwolle.

Bij verkenning van de huisvestingsvraag van de doelgroep muziekindustrie blijkt dat er een concrete ruimtevraag is van 770 m2 voor het pand Rieteweg 10. Dit is bijna 75% van het verhuurbaar vloeroppervlak van het pand Rieteweg 10 (alleen de laagbouw). Het is een bekend gegeven dat in deze sector de aanwezigheid van voldoende huisvestingsaanbod nieuwe creatieve bedrijvigheid aantrekt en daarmee extra huisvestingsvragen creëert.

1.2 De hiphopscene in Zwolle wordt behouden en versterkt.
De in het onderzoek (zie bijlage) gearticuleerde behoeftevraag van de muziekindustrie is voor ons een nieuw en relatief onverwacht gegeven. Zwolle geniet landelijke bekendheid als een centrum van de hiphopscene. Muziekmakers als Typhoon, Rico & Sticks / Opgezwolle konden alleen tot wasdom en landelijke bekendheid komen door de aanwezigheid van een vruchtbare humuslaag met inspirerende broedplaatsen als de Fakkelteit. Om deze gewilde vooraanstaande landelijke positie te behouden,

achten wij het noodzakelijk om in de humuslaag voor muziekmakers te (blijven) investeren, onder meer door het aanbieden van betaalbare bedrijfsruimte en het subsidiëren van poppodia.
De huidige muziekproducenten in Rieteweg 10 vormen de spil in het Zwolse (en landelijke) netwerk van de hiphopscene. Zij zijn een trekker voor talentvolle startende hiphoppers die veelal nog een huisvestingsvraag hebben. Door het bieden van een huisvestingaanbod in combinatie met een vruchtbare voedingsbodem voor talent zullen meer muziekproducenten zich in het pand willen vestigen.
Het huidige succes van de Zwolse muziekmakers is mede voor een groot deel te danken aan de betrokkenheid van Hedon. Wij gaan dan ook met Hedon in gesprek of en hoe de inbreng en expertise van Hedon optimaal kan worden ingezet bij de invulling van Rieteweg 10.

1.3 Actief inspelen op de particuliere initiatieven van marktpartijen.
De beperkte financiële ruimte van startende ondernemers maakt dat de huisvestingsopties beperkt zijn. Daarbij wordt vooral op de gemeente een beroep gedaan om betaalbare huisvesting te bieden, terwijl onze vastgoedopties beperkt zijn. Doorstroming en beweging op de huisvestingsmarkt zijn daarbij wat ons betreft belangrijke groeifactoren. Een startende ondernemer moet worden gestimuleerd om door te groeien naar een volwaardig bedrijfsmodel op basis waarvan ook op de particuliere markt ruimte kan worden betrokken. Samenwerking met marktpartijen is daarbij essentieel. Er is inmiddels een intensieve afstemming en samenwerking tussen gemeente Zwolle, de Creatieve Coöperatie en de investeerders in het voormalig DMI-pand aan de Grote Voort. Het streven is om gezamenlijk te werken aan concentratie van soortgelijke bedrijvigheid, het delen van faciliteiten en het aanbieden van allerlei vormen van scholing ter versterking van het ondernemerschap van creatieven en de evenwichtige spreiding over de stad.

1.4 Aanbrengen van focus in de doelgroep
De doelgroep van creatieven is amorf en divers en bestaat uit autonome kunstenaars, theatermakers, muziekmakers en mediabedrijven. Voor de specifieke categorie muziekmakers, zo laat het externe onderzoek (zie bijlage) zien, is het lastig gebleken om een betaalbare locatie te vinden die oefen- en repeteerruimte biedt en waarbij lawaaioverlast geen issue is. Daarnaast is voor deze doelgroep enige mate van anarchie in de “rafelranden van de stad” een absolute voorwaarde om te kunnen creëren. Gecombineerd met de reeds geconstateerde beperkte financiële mogelijkheden maakt dat men vooral geïnteresseerd is in huisvesting in een pand zoals Rieteweg 10. Bij de invulling van het pand wordt voorrang gegeven aan geïnteresseerde muziekmakers en vervolgens aan aanverwante bedrijven zoals theatermakers. Mocht er dan nog steeds ruimte beschikbaar zijn, dan stellen wij deze open voor overige starters en startups in de creatieve industrie. Wij streven daarbij naar een evenwichtige concentratie, in samenwerking en overleg met andere ruimte-aanbieders zoals de Creatieve Coöperatie.

1.5 Exploitatietermijn
Het door-exploiteren van Rieteweg 10 richt zich op de inzet van het laagbouwgedeelte van het pand tot 1-1-2024. Deze periode valt gelijk met het einde van de huurovereenkomst van de IJsselhallen en houdt ruimte om de dan ophanden zijnde gebiedsontwikkeling integraal af te wegen.

1.6 Uitfasering
Toekomstige gebruikers krijgen een huurovereenkomst tot uiterlijk 1-1-2024 aangeboden. Uiterlijk 1-1-2023 moet er grip zijn op de vraag of dit initiatief past in de toekomstige gebiedsontwikkeling aldaar.

2.1 Maatschappelijke invulling

In de afweging tot definitieve sloop van een gebouw neemt de gemeente positie door meerdere scenario's af te wegen waarmee het maatschappelijk belang zo goed mogelijk kan worden gediend. Sloop is in deze één van scenario's geweest. Het lag in de lijn der verwachting dat het gebouw na het huidige gebruik gesloopt zou worden. In praktijk betekent dit dat de locatie meerdere jaren braak zal komen te liggen, wachtend op de op handen zijnde gebiedsontwikkeling.
Door het gebouw opnieuw te laten gebruiken volgens dit voorstel, kan het gebouw alsnog invulling geven aan een maatschappelijke behoefte. Binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente zijn er geen andere ruimten beschikbaar die ook deze vraag kunnen invullen.

2.2 Goede locatie voor muziekproducenten

De locatie aan de Rieteweg is gelet op zijn de ligging in de stad een goede locatie voor muziekmakers. Het ligt vlakbij het station en is goed bereikbaar waardoor het ook aantrekkingskracht kan uitoefenen op deze doelgroep uit de grotere regio van Zwolle. Daarnaast zal enige mate van 'geluidsoverlast' in dit gebied niet gelijk leiden tot een verstoring van het woon- en werkklimaat.

2.3 Inzet laagbouw

Het gebouw Rieteweg 10 is te onderscheiden in twee gedeelten: een deel laagbouw en een hoogbouw. Het door-exploiteren van Rieteweg 10 richt zich op de inzet van de laagbouw. Dit gedeelte van het gebouw is technisch nog in goede staat. Om het opnieuw tot een aantrekkelijke vestigingsplaats te maken, moet het esthetisch van binnen en buiten worden geüpgraded. Aanvullend moet de installaties van het gebouw worden losgekoppeld van de hoogbouw zodat het 'stand-alone' kan functioneren.

2.4 Inzet hoogbouw

Uit onderzoek blijkt dat er zeer veel asbesthoudend materiaal in de hoogbouw aanwezig is. De constructie bestaat uit hecht gebonden asbest en de plafonds uit niet-hecht gebonden asbest.
In enkele ruimten is verontreiniging aanwezig. Deze ruimten zijn destijds 'dicht gezet' waardoor de gebruikers zonder risico de hoogbouw konden blijven gebruiken. Toekomstig gebruik van de hoogbouw is niet langer wenselijk.

2.5 Sloop en/of sanering hoogbouw

Voor het beheersen van de risico's bij vandalisme en brand is het raadzaam om de hoogbouw gelijktijdig te slopen met de upgrading van de laagbouw. Bij vandalisme of brand kunnen asbestvezels vrijkomen in de openbare ruimte. Achteraf saneren van deze calamiteit is zeer kostbaar en brengt onnodige gezondheidsrisico's voor de omgeving met zicht mee.
Met de sloop van de hoogbouw wordt tevens een voorschot genomen op de totale sloop van Rieteweg 10, die naar verwachting aan de orde zal zijn ná 2024 of op het moment dat de totale gebiedsontwikkeling rondom de IJsselhallocatie aanvangt.

Of er gelijktijdig gesloopt kan worden hangt af van onderzoeken vanuit de Wet natuurbescherming. Zo moet er op dit moment nog een onderzoek naar de vleermuizenpopulatie worden afgerond. Gelet op het gevaar voor de omliggende bewoning en bedrijven bij vandalisme of brand, worden er op dit moment gesprekken met de provincie gevoerd om hiervoor ontheffing te verlenen. Indien ontheffing niet mogelijk is, wordt voorgesteld om zo snel mogelijk het niet-hecht gebonden asbest (plafonds) van

binnenuit te saneren. Deze werkzaamheden mogen gedurende het onderzoek al wel worden uitgevoerd.

4.1 Financiële armslag in de muziekindustrie en performatieve kunsten is laag
De financiële armslag van producenten in de muziek- en de performatieve kunsten is laag. Voor huisvesting zijn zij vaak niet in staat marktconforme huurprijzen voor huisvesting te betalen. Mede hierdoor is het vinden van passende huisvesting voor deze doelgroep moeilijk. Uit de marktverkenning blijkt dat een huurprijs van € 50,-- per m^2 inclusief gas, water en licht maximaal voor deze locatie haalbaar voor hen is. Deze huurprijs is dan ook het beoogde huurprijzenplafond van Rieteweg 10. Ook gelet op de tijdelijkheid van de beschikbaarheid van het pand is het niet reëel een veel hogere huurprijs te vragen. Bij de aanvraag wordt gekeken naar de draagkracht en zal een gedifferentieerd tarief worden gehanteerd voor degenen die op grond van hun inkomsten meer kunnen betalen. Tegelijkertijd is coaching tot volwaardig ondernemerschap een van de hoofddoelen, zodanig dat enige mate van doorstroming in het huurdersbestand wordt bereikt.

4.2 Vrijvallen subsidie stichting R10 in lijn met het oorspronkelijk bestedingsdoel.
Vanwege het huurprijsplafond ontstaat er een jaarlijks exploitatie tekort van ongeveer € 50.000,--. Dit kan worden gedekt uit de vrijval van de structurele subsidie van €108.000 per jaar voor de stichting R10. Hiermee blijft de besteding van de subsidie in lijn met het oorspronkelijke bestedingsdoel.

Risico's
1. Huisvestingsvraag blijkt minder groot dan gedacht.
De huisvestingsvraag van creatieven laat zich moeilijk vertalen tot een concrete huisvestingsvraag, uit te drukken in een gespecificeerde vraag naar vierkante meters. Mocht deze mindere vraag leiden tot een lagere bezettingsgraad, waardoor de exploitatie conform dit voorstel niet toereikend is, dan kan Rieteweg 10 gedurende de exploitatieperiode tevens worden ingezet als huisvesting voor starters en start-ups 'in brede zin'.
Daarnaast zal een deel van de vrijval van de structurele subsidie van de stichting R10 worden gereserveerd om mogelijke tegenvallers in de exploitatie op te vangen.

2. Sloop en asbestsanering valt duurder uit.
De prijzen voor asbestsanering blijven stijgen, als gevolg van de strengere grenswaarden, de toenemende hoeveelheid werk en de beschikbaarheid van de gekwalificeerde saneerders.

Financiën
Ter uitvoering van deze paragraaf is op grond van artikel 25 lid 2 van de gemeentewet met een beroep op de Wob, geheimhouding opgelegd ten aanzien van bijlage 1.

Communicatie
Ten aanzien van de ontwikkelingen rond R10 zijn de afgelopen twee jaar intensieve ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd, zowel met het stichtingsbestuur R10, de Creatieve Coöperatie, particuliere investeerders als met huidige en toekomstige gebruikers. Op dit moment maken nog vier gebruikers gebruik van het pand. Aan hen zal zo snel mogelijk duidelijkheid worden gegeven over de toekomst van hun gebruik.

Datum 16 januari 2018

Vervolg
De beëindiging van de stichting R10 en de daarmee samenhangende oorspronkelijk beoogde sluiting van het pand heeft geleid tot een onzekere situatie en overlast voor de huurders. Samen met geïnteresseerde gebruikers en betrokken partners in de stad wordt intensief overlegd of en hoe het pand Rieteweg 10 kan worden behouden en gebruikt. Zo wordt er op 6 februari 2018 samen met Club Cele een bijeenkomst gehouden met de creatieve industrie over de bevindingen van het externe onderzoek (zie bijlage) en de conclusies en vervolgstappen die wij er gezamenlijk aan moeten en kunnen verbinden. Deze bijeenkomst zal de eerste zijn van een aantal van dergelijke bijeenkomsten in 2018.

Openbaarheid

Op grond van artikel 25 lid 2 van de gemeentewet met een beroep op de Wob, geheimhouding is opgelegd ten aanzien van bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Zwolle

Jaargang	2018
Kenmerk	42525
Onderwerp	Inzet Rieteweg 10

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 23-01-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 februari 2018,

de voorzitter,

de griffier,