



ONDERZOEK
RUIMTEBEHOEFTE
CREATIEVE SECTOR
ENSCHEDÉ

Eindrapportage

Onderzoek ruimtebehoefte creatieve sector Enschede

Eindrapportage

Auteur(s):

Jaap Meijs

Wouter Maat

Nanne van der Struijs

Projectnummer 1866

Aangeboden aan:

Gemeente Enschede

Juni 2023



Inhoudsopgave

Conclusies en aanbevelingen		4	5.2	<i>Kwantitatief: vraag vs aanbod creatief-technische sector</i>	35
<i>Conclusies en aanbevelingen over vraag en aanbod</i>		4	6	Beleidscontext	36
<i>Conclusies en aanbevelingen over beleid</i>		9	6.1	<i>Citymarketingvisie Enschede 2020</i>	36
			6.2	<i>Coalitieakkoord 2022-2026: Samen trots op Enschede</i>	36
			6.3	<i>Visie Werklocaties en economische visie</i>	36
			6.4	<i>Ambitie & actie-agenda binnenstad (2022)</i>	37
			6.5	<i>Beleidskader vastgoed (2021)</i>	38
			6.6	<i>Agenda voor Twente 2023-2027</i>	38
1	Inleiding	11			
1.1	<i>Aanleiding</i>	11			
1.2	<i>Doel onderzoek</i>	11			
1.3	<i>Scope en definities</i>	11			
1.4	<i>Aanpak</i>	13			
1.5	<i>Leeswijzer</i>	13			
2	Vraag vanuit de creatief-culturele sector	14			
2.1	<i>Ontwikkeling van de creatief-culturele sector</i>	14			
2.2	<i>Vraagontwikkeling</i>	16			
2.3	<i>Overige kwalitatieve aspecten</i>	19			
3	Vraag vanuit de creatief-technische sector	21			
3.1	<i>Kwantitatieve vraagontwikkeling</i>	21			
3.2	<i>Kwalitatieve vraag</i>	21			
4	Aanbod huisvesting voor de sector	23			
4.1	<i>Definitie</i>	23			
4.2	<i>Het aanbod</i>	26			
4.3	<i>Gebruik en beoordeling van het aanbod</i>	31			
5	Vraag en aanbod tegen elkaar afgezet	33			
5.1	<i>Kwantitatief: vraag vs aanbod creatief-culturele sector</i>	33			



Conclusies en aanbevelingen

Conclusies en aanbevelingen over vraag en aanbod

De creatieve sector is in Enschede nog diverser dan elders

De creatieve sector definiëren is in het algemeen lastig. Dit komt o.a. door een structurele mismatch tussen bedrijfsregistratie met SBI-codes en de flexibele, veranderende en interdisciplinaire activiteiten van ondernemers in de creatieve sector. Net als veel van de andere G9-cultuursteden (b.v. mode in Arnhem, design in Eindhoven, architectuur in Rotterdam) heeft ook Enschede een sterk eigen profiel binnen de – toch al diffuse – creatieve sector. Dat komt door de aanwezigheid van de UT en andere technische opleidingen, in combinatie met het industriële verleden. De sector is zowel technisch als cultureel georiënteerd, en bevat juist ook veel activiteiten op het snijvlak van techniek, creativiteit, cultuur en kennisontwikkeling (denk aan gaming, cross-media, e-culture). Tegelijkertijd voorziet bijvoorbeeld muziek, met zo'n 60 à 70 afgestudeerden per jaar, ook in een flink deel van de creatieve sector.

We zien dit ook terug in de beschikbare huisvesting voor de sector in Enschede. Plekken als Connect-U, Spinnerij Oosterveld, WARP en de Performance Factory zijn een mix van techniek, cultuur, onderwijs, maatschappelijke organisaties, ander bedrijfsleven en andere functies. En dat moet ook: een diverse doelgroep vraagt om zeer diverse huisvestingsmogelijkheden.

Bovenstaande zorgt ervoor dat de sector aan zowel de vraag- als de aanbodkant definiëren in Enschede nog lastiger is dan elders. In het kader hiernaast is aangegeven hoe we daar in dit advies mee zijn omgegaan. We sluiten hiermee zo goed mogelijk aan bij het doel van het onderzoek: de structuur van de Enschedese creatieve sector vertalen naar een

huidige en toekomstige huisvestingsvraag van broedplaatsen binnen de gemeente.

De creatief-culturele en creatief-technische sector en hun huisvesting

In onderliggend rapport gaan we nader in op definiëringen van de vraagkant (creatieve ondernemers) als de aanbodkant (huisvesting). We volstaan hier met een kort weergave.

Vraagkant

De vraagkant hebben we als volgt gedefinieerd:

- Creatief-cultureel. Denk aan o.a. beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, creatieve zakelijke dienstverlening, muzikanten, vormgevers en ontwerpers.
- Creatief-technisch. We hebben in dit onderzoek gefocust op het deel van deze doelgroep dat een werkruimte gebruikt in de broedplaatsen. Dat is een breed areaal aan ondernemers in bijvoorbeeld web development, robotica, software, high tech.
- We focussen op professionals: personen en ondernemingen voor wie deze activiteiten hun hoofd inkomstenbron (moet) zijn. Bijvoorbeeld (amateur) muziekverenigingen zijn hier dus niet in meegenomen.

Aanbodkant

De aanbodkant hebben we als volgt gedefinieerd:

- We focussen op *werkplekken* waar bovenstaande doelgroepen van gebruik maken. Expositieruimten, podia, horeca, e.a. vallen hier buiten. Deze hebben overigens wel een belangrijke rol in het functioneren van de creatieve sector.
- We focussen op de locaties waar de creatief-culturele doelgroep is gehuisvest. Dit gaat veelal om bedrijfsverzamelgebouwen. In die verzamelpanden is vaak ook de creatief-technische sector gehuisvest, maar zijn ook vaak andere functies (zoals horeca, vergaderruimte, evenementenruimte), organisaties (zoals maatschappelijk middenveld) of bedrijven (denk b.v. aan een accountant of ingenieursbureau) gehuisvest. Die meters die deze functies en organisaties innemen, vallen buiten het onderzoek.
- Als we conclusies over vraag en aanbod trekken, gaat het dus om *werkruimtes* die geschikt zijn voor de *creatief-culturele of creatief-technische doelgroep*.



Volledig aanbod van huisvesting is vereist; waarbij de nadruk nu ligt op huisvesting in het (relatief) hogere segment

Voor de creatieve sector in het algemeen – en het specifieke karakter van de sector in Enschede in het bijzonder – is een compleet aanbod van huisvesting nodig. Immers, de creatieve sector bestaat uit gevestigde en startende ondernemers in verschillende disciplines (vormgeving, architectuur, muziek, theater, beeldende kunsten, industrial design, dans, film, fotografie, dienstverlening (zoals impresariaten), productie, tekst en geluid), met verschillende ervaringsjaren, verdienvermogen en verschillende huisvestingseisen. Daarbij komt de creatief-technische kant met starters, doorgroeiers en gevestigde ondernemers op gebied van bijvoorbeeld robotica, high tech en IT.

De diversiteit van de sector vertaalt zich in zeer diverse huisvestingseisen:

- Van rauw tot verfijnd;
- Van goedkoop tot duur;
- Van groot tot klein;
- Gedeeld met anderen (binnen de sector), met anderen buiten de sector of solitair;
- Van veeleisend tot niet-veeleisend op gebied van geluidsproductie/-dichtheid, locatie en bereikbaarheid, omvang, technische eisen, etc.;
- Van tijdelijk tot permanent (& van flexibel tot vast / kortdurend huren tot langdurend huren);
- Van publieke functie tot minder publieke functie;
- Van fysieke maak- en opslagruimten tot bureauwerkplekken.

Om de sector optimaal tot zijn recht te laten komen is daarom een compleet aanbod van huisvesting nodig. De aanbodanalyse in dit onderzoek laat zien dat de nadruk nu ligt op sterk gemengde locaties, van een wat hoger prijsniveau, met een publieke functie en een hoog afwerkingsniveau. In de bijlagen van dit onderzoek is een indicatief

overzicht gegeven van de eisen die verschillende subgroepen van de creatief-culturele sector stellen aan hun huisvesting.

De creatief-culturele sector is succesvol en groeit harder dan de rest van de economie

De werkgelegenheid in de creatief-culturele sector groeide de afgelopen jaren sterk: tussen 2012 en 2021 met ruim 30%; tegenover zo'n 10% werkgelegenheidsgroei in de Enschedese economie als geheel. De sector voorziet nu in zo'n 2,6% van de totale werkgelegenheid. Daarmee is de sector overigens alsnog relatief kleiner dan in bijvoorbeeld Utrecht (5 à 6%) of Arnhem (zo'n 3,5%).

Er is een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch op gebied van huisvesting voor de creatief-culturele sector, en de mismatch wordt in de toekomst groter.

Uit het onderzoek blijkt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch is tussen vraag naar en aanbod aan ruimte voor de creatief-culturele sector. Opvallend daarin is:

- Dat de huisvestingsvraag (met ruim 21.400 m²) op dit moment al een stuk hoger ligt dan het geïnventariseerde aanbod (à 12.430 m²). De oorzaak hiervoor is tweeledig: er is een latente vraag (ondernemers huren nu geen ruimte, maar willen dat wel) en een deel van de creatief-culturele sector vindt zijn weg in andere vormen van huisvesting zoals marktconforme kantoor- of bedrijfspanden, tijdelijke leegstandsinvulling of anderszins.
- Dat de vraag naar huisvesting door de groei van de sector en aanwezige latente vraag maar beperkt toeneemt met zo'n 1.000 m² tot 22.300 m²; en het aanbod aan werkruimten in de toekomst juist afneemt met minimaal 1.800 m². De kans is aanwezig dat deze daling nog scherper uitvalt, omdat onzeker is of een deel van het te ontwikkelen aanbod daadwerkelijk voor de doelgroep beschikbaar komt. De mismatch neemt hoe dan ook verder toe.



- Dat betaalbare huisvesting onder druk staat. De broedplaatsen die in de nabije toekomst dreigen te verdwijnen hebben huren van instap-niveau. De ruimte in verzamelgebouwen die in de nabije toekomst wordt toegevoegd heeft juist een hoger prijsniveau. Bovendien zorgen de hoge energieprijzen in de betaalbare ruimtes – die ook vaak slecht geïsoleerd zijn – dat daar überhaupt al de betaalbaarheid onder druk staat.
- Dat er op korte termijn behoefte is aan zelfstandige ruimten als onderdeel van verzamelgebouwen, maar dat de vraag op termijn verschuift naar volledig zelfstandige ruimten. De vraag is of dit een realistische wens is.
- Dat er specifiek voor muzikanten te weinig geschikte ruimte is voor repetitie (voor b.v. bands) en productie (b.v. voor DJ's).
- Dat er behoefte is aan permanente of langdurig beschikbare huisvesting: dat wil zeggen meer permanente betaalbare ruimtes en/of langdurig tijdelijke ruimtes met een 'zekere' einddatum die verder in de toekomst ligt. Veelal zijn er nu nog constructies waarbij huurders zeker tot een bepaalde periode in de nabije toekomst kunnen blijven huren (b.v. tot eind van kalenderjaar X), en dat dit vervolgens steeds met een kortdurende periode wordt verlengd. Dat beperkt ook de investeringen die gebruikers doen in het pand om het bijvoorbeeld energiezuiniger of aantrekkelijker te maken voor de omgeving.

Belangrijke notie daarbij is dat een klein deel van de respondenten (3,5%) aangeeft voor relatief minder geld een grotere ruimte te willen huren. Dat kan er in de praktijk toe leiden dat de partij toch een kleinere of duurdere ruimte betreft. Dit betreffen echter individuele gevallen en keuzes, waardoor een inschatting hiervan maken niet mogelijk is.

¹ Voor deze doelgroep zijn slechts beperkt kwantitatieve conclusies te trekken, omdat de respons onder deze doelgroep beperkt was, en alleen is gefocust op de

De vraag vanuit de creatief-technische sector neemt toe

Ook vanuit de in de verzamelgebouwen gevestigde creatief-technische sector is extra vraag te verwachten, met name omdat een deel van de partijen graag meer ruimte betreft. Het aanbod in de verzamelgebouwen voor deze doelgroep neemt in dezelfde periode ook toe.¹ Uit de gesprekken met de beheerders van verzamelgebouwen volgt echter dat er een tekort is aan doorgroeiruimten en bedrijfsverzamelgebouwen voor high tech ondernemers. Met name voor jonge startups, die vanuit gesubsidieerde incubators willen doorstromen, is het lastig om een eigen locatie te vinden.

De mismatch voor de creatief-culturele sector kan alleen worden opgelost door interventie; de markt lost het niet vanzelf op

Initiatief en realisatie van huisvesting voor de sector wordt in Enschede vrijwel volledig aan partijen buiten de gemeente overgelaten, waarbij de gemeente incidenteel haar eigendom beschikbaar stelt (2 van de 16 verzamelgebouwen zijn in eigendom van de gemeente).

Enkele verzamelgebouwen met instapniveau huurprijzen zijn in eigendom van een stichting, zoals de Minkmaatateliers. Meestal zijn dat historisch zo gegroeide constructies, waarbij – in geval van de Minkmaatateliers – het pand al lange tijd in gebruik was als ateliervoorziening, voordat het ruim 30 jaar later vanuit de gemeente werd overgedragen aan een opgerichte ideële stichting.

Twee verzamelgebouwen die volledig voor de creatief-culturele sector geschikt zijn, zijn in eigendom van corporaties. De huurprijzen zijn instapniveau. Daarnaast is een corporatie eigenaar van de Performance Factory, een locatie met een sterke mix van functies, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Hier liggen de huren iets hoger.

partijen die nu een verzamelgebouw betrekken. Latente vraag is dus niet meegenomen.



Zichtbaar is dat het voor commerciële marktpartijen, met enig risico, mogelijk is verzamelgebouwen met het basis- tot marktconforme prijsniveau te realiseren, zeker als er verdien capaciteit zit in bepaalde aanpalende functies zoals wonen, evenementen of commerciële bedrijfsruimten of als er niet-commerciële partijen zoals onderwijs participeren. Voorbeelden zijn Connect-U en Spinnerij Oosterveld.

Commerciële partijen vragen marktconforme huurprijzen die slechts een deel van de creatief-culturele sector kan betalen. Uit de aanbod-inventarisatie blijkt dat er wel constructies mogelijk zijn waarin de huurprijzen betaalbaar blijven, maar dat levert niet genoeg huisvesting op voor de sector. Het is voor dit deel van de sector lastig om het heft in eigen hand te nemen en huisvesting voor de sector te ontwikkelen. De wil en de ideeën zijn er wel, maar de financiële middelen zijn te beperkt en het verdienvermogen van de sector is te klein om volledig zelfstandig op de vastgoedmarkt te opereren om uiteindelijk betaalbare huisvesting voor te realiseren. Bovendien bestaat de sector uit veel kleine bedrijven en zzp'ers, dat maakt het lastig om een partij te vinden of te vormen die hierin een voortrekkersrol kan vervullen.

‘Concurrentie’ huisvesting vanuit andere sectoren

Een groot deel van de Enschedese verzamelpanden focussen zich aldus niet zozeer op alléén de creatieve sector, maar ook op andere functies en bedrijvigheid. Er is ook geen vast deel van de werkruimten beschikbaar voor de creatieve sector. In de praktijk betekent dit dat ‘het aanbod’ voor de creatieve sector fluïde is, omdat bij vestiging en vertrek van partijen een partij uit een andere sector hierin kan plaatsnemen. Er wordt dus enige concurrentie ondervonden.

Hoofdaanbeveling 1: zet in op realisatie van hiaten in het aanbod

Bovenstaande conclusies leiden tot onze eerste (gecombineerde) aanbeveling: zet in op de realisatie van hiaten in het aanbod. Het gaat meer specifiek om:

- Betaalbare, langdurig beschikbare huisvesting voor de creatief-culturele sector (instap- en basisniveau)
- Ruimte voor muziek
- Op korte termijn toevoegen van (vervangings)ruimte voor instapniveau huren in de creatief-culturele sector.

Met name voor het laatste punt zijn vooral korte termijn, praktische acties vereist voor de (vervangende) huisvesting voor de broedplaatsen Studio Complex, WARP Technopolis en Tankstation Cultureel Vulpunt. De route richting nieuw beleid (zie ook hierna) is hiervoor te tijdrovend. We zien (niet uitputtend) de volgende interventies om dit te bereiken:

- Instellen projectteam en -budget dat moet zorgen voor het beschikbaar komen van (vervangende) huisvesting; in samenwerking met de broedplaatsen.
- Afspraken met bestaande eigenaren maken over verlengen huurperiode, bij voorkeur voor minimaal 2 jaar per verlenging
- Aankoop of aanhuur bestaande panden door/via gemeente
- Zorgen voor ontwikkeling nieuwe ruimte in ConnectU, en afspraken daarover maken t.b.v. het ter beschikking stellen aan de creatief-culturele doelgroep en bijbehorende prijsniveaus.
- Vanuit de enquête en gesprekken zijn verschillende suggesties gedaan voor leegstaande of onderbenutte panden: het pand tegenover Spinnerij Oosterveld (Rigtersbleek-Zandvoort 23), de vml. Bibliotheek (Pijpenstraat), (delen van) vml. buurthuis De Kom, Ribbelerinkstraat 114 (NB: er is in het kader van dit onderzoek geen analyse gemaakt van de status en (on)mogelijkheden van deze suggesties uit de markt).
- Afspraken maken over beschikbaarheid van huisvesting voor deze broedplaatsen met de herontwikkende partijen.

Conclusies en aanbevelingen over beleid

Beleidsambities hechten belang aan creatieve sector

De gemeente Enschede geeft onder andere in het Coalitieakkoord 2022-2026, de Ambitie en actie-agenda binnenstad (2022) en de Citymarketing-visie (2020) aan veel waarde te hechten aan de creatieve sector in de stad. Het zit in het DNA van Enschede, heeft directe economische meerwaarde maar zorgt ook voor een aantrekkelijke stad voor bezoekers, een gunstig vestigingsklimaat en een goed en stads woon- en leefklimaat, dat van groot belang is in een stad van (straks) 170.000 inwoners.

Er is beperkt huisvestingsbeleid voor de sector, dat werkt inefficiënt

Enschede heeft op dit moment geen huisvestingsbeleid voor de sector (broedplaatsenbeleid), makelpunt en/of intermediaire organisatie. Dat is uniek in de G9 cultuursteden. Die keuze past niet bij de bovengenoemde beleidsambities. Het leidt ook tot een situatie waarin alle beheerders van panden 'eigen' beleid voeren. Er is behoefte aan helderheid over:

- Welke rol de gemeente inneemt bij de realisatie van huisvesting, waarbij de sector vooral ook een actievende rol voor de gemeente ziet. Er is een tweetal panden in eigendom van de gemeente en er is een regionale broedplaatsenregeling voor het organiseren van activiteiten; maar geen structureel beleid.
- (De rol van) het vastgoedbeleid van de gemeente. Dit zet in op het 'duurzaam bijdragen aan de doelen van de stad'. De doelen worden bepaald vanuit de beleidsafdelingen. Het lijkt logisch dat daar ook vanuit cultuur en/of economie voor de creatieve sector ambities moeten zijn waar het vastgoedbedrijf aan kan bijdragen; maar de sector ziet dit niet terug.
- Waar vraag naar en aanbod aan ruimtes samenkomen en hoe huisvesting praktisch georganiseerd is op gebied van o.a. toelating en toewijzing, wachtlijsten, huurprijzen, kosten-verrekeningen, bezettingsgraad en professionaliteit en doorstroming.

Hoofdaanbeveling 2: Geef de waarde die de stad aan de sector hecht, handen en voeten in beleid

De waarde die de gemeente hecht *aan* de creatieve sector, is nog niet vertaald in concreet, structureel beleid *voor* de creatieve sector. Dat vergroot de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. Onze aanbeveling luidt daarom: voeg daad bij het woord en richt concreet, structureel beleid in voor de creatieve sector. Dat kan via:

- Broedplaatsenbeleid in enige vorm is belangrijk voor de positie van de sector in de stad en het komen tot voldoende (betaalbare) huisvesting. Hierin moet aandacht zijn voor de meerwaarde die de creatieve sector biedt voor de stad en het beleid moet de sector helderheid bieden over de toekomst. Het d moet ervoor zorgen dat de sector een betere positie krijgt binnen integrale (ruimtelijke) afwegingen, het vastgoedbeleid en gebiedsontwikkeling. Ook moet het beleid ons inziens uitspraken doen over in hoeverre de gemeente zelf inzet pleegt voor de huisvestingsopgave, met welke doelen, middelen (mensen, stenen, financiën), en rolverdeling. Zie voor inspiratie het Amsterdamse broedplaatsenbeleid, het Werkplan Huisvesting Creatieve Sector (Utrecht) en het Plan van Aanpak Huisvesting Creatieve en Culturele Sector (Arnhem). Tilburg heeft in hun Cultuurplan ambities en acties geformuleerd om te zorgen voor voldoende betaalbare werkruimte.
- Makelpunt: In deze en andere steden functioneren er ook vrij simpele, praktische, laagdrempelige organisaties zoals makelpunten, waar vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed bij elkaar komen.
- Vastgoedbeheerstichting: in acht van de G9 cultuursteden hebben vastgoed-beheerstichtingen een belangrijke rol in het faciliteren van huisvesting voor de sector, bijvoorbeeld: SKAR (Rotterdam), SLAK (Arnhem e.o.) en DePlaatsmaker (Utrecht). Ook buiten de G9 steden functioneren zulke organisaties, zoals in Breda (Clib) en Tilburg (Ateliers Tilburg). Een lichte vorm is een organisatie die alleen tussenpersoon is tussen eigenaar van het pand en de huurders. Dit zorgt al voor veel helderheid aan de kant van huurders: één ingang en uniform beleid (en evt uniforme huurprijzen). Een voorbeeld is Clib in Breda: met slechts een beperkte inzet en subsidie beheren zij zo'n 15 panden. De meest vergaande vorm is een volledig zelf functionerende stichting die panden in eigendom heeft, deze verhuurt, aankoopt en bouwt. Welke vorm ook, deze organisaties hebben geen winstoogmerk en berekenen alleen een kostprijsdekkende huur aan de eindgebruikers. Zie ook onderstaand kader.

Het is in onze ogen minimaal wenselijk om broedplaatsenbeleid op te zetten en een makelpunt in te richten, en daar ervaring mee op te doen. Op termijn kan (opnieuw) overwogen worden een vastgoedbeheerstichting in enige vorm op te richten.



Atelierbeleid en -organisaties in andere steden

Het Platform Beeldende Kunst (PBK) noteert in hun onderzoek 'Geen stad zonder kunst'² drie varianten van atelierbeleid:

- Het gemeentelijk expertisebureau-model. In Amsterdam is het gemeentelijk "Bureau Broedplaatsen" verantwoordelijk voor het atelier- en broedplaatsenbeleid. Het valt direct onder de wethouder cultuur. Er functioneert ook de commissie die de wethouder cultuur gevraagd en ongevraagd adviseert, bepaalt of kunstenaars in aanmerking komen voor een atelier en broedplaatsen toetst op het voldoen aan de voorwaarden. Ook de kunstraad adviseert de wethouder cultuur als de raad daar aanleiding toe ziet. Drie wethouders: cultuur; wonen; en vastgoed-grond-ontwikkeling zijn politiek verantwoordelijk voor de regie op het aantal ateliers en atelierwoningen die in eigendom zijn van de gemeente of woningbouwcorporaties. De ontwikkeling en het beheer van broedplaatsen is in handen van een aantal verschillende stichtingen, die geen directe subsidierelaties met de gemeente hebben. Soms ontwikkelt een kunstenaarscollectief met Bureau Broedplaatsen een broedplaats via een tender. PBK noemt het Amsterdamse model politiek-bestuurlijk het meest complexe in Nederland, vanwege de vele partijen die met elkaar tot afspraken moeten komen voor het atelier- en broedplaatsenbeleid; met allerlei nadelen tot gevolg.
- Het 'Kunstinstellingsmodel'. In Den Haag is Stroom onder andere verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijke atelierbeleid en medeverantwoordelijk voor het broedplaatsenbeleid. De wethouder Cultuur is politiek eindverantwoordelijk voor het atelierbeleid. Dit beleid wordt mede opgesteld door Stroom. Stroom is in het atelierbeleid een bemiddelaar en het bezit zelf geen ateliers. De organisatie bemiddelt ook bij de toewijzing van ateliers die in bezit zijn van corporaties. Er zijn o.a. afspraken over de maximale vierkante-meterprijs voor ateliers in gemeentelijk vastgoed. Stroom heeft een directe subsidierelatie met de gemeente en opereert in samenspraak met de broedplaatsmakelaar en gemeente in een broedplaatsen-overleg. Via dit overleg kan de gemeente Den Haag in samenwerking met Stroom, de broedplaatsmakelaar en kunstenaarscollectieven aansturen op het realiseren van (permanente) broedplaatsen. De wethouders Cultuur, Vastgoed, en Grond en Ontwikkeling zijn betrokken. In de afgelopen beleidsperiode waren de portefeuilles zo verdeeld dat cultuur en vastgoed bij dezelfde wethouder lagen; dit gaf meer bestuurlijke ruimte om broedplaatsen mogelijk te maken.
- Het 'Atelierbeheerstichtingmodel'. Hierbij is een stichting uitvoerder, bemiddelaar en aanspreekpunt. Dit komt o.a. voor in de steden Utrecht, Arnhem, Tilburg en Maastricht. Deze stichtingen hebben in de meeste gevallen een directe subsidierelatie met de gemeente, waardoor de wethouder Cultuur politiek eindverantwoordelijk is. Deze organisaties zijn speciaal in het leven geroepen om ateliers te realiseren en te beheren en te bemiddelen tussen gemeente, vastgoedeigenaren en kunstenaars om goede afspraken met elkaar te maken. Daarnaast hebben de meeste van deze organisaties zelf vastgoed in bezit dat ze verhuren aan kunstenaars. DePlaatsmaker (Utrecht) verhuurt naast ateliers aan kunstenaars ook een ruim aantal werk- en presentatieruimtes aan Utrechtse culturele instellingen. Al deze organisaties zijn zelf verantwoordelijk voor de toewijzing van ateliers. De verschillende steden hebben ook de mogelijkheid om naast het atelierbeleid extra broedplaatsen of woon-werkpanden te realiseren in directe samenwerking met kunstenaars. In de meeste steden is er een aantal kunstenaarscollectieven dat een atelierpand heeft gerealiseerd. Het verschilt erg per stad hoe succesvol deze samenwerking tussen kunstenaars en gemeente is. De samenwerking is ook weer afhankelijk van de wethouders Cultuur, Vastgoed, en Grond en Ontwikkeling. PBK beoordeelt dit model als het meest stabiel lijkend, omdat de uitvoering duidelijk belegd is bij één partij: de atelierbeheerstichting die verantwoording aflegt aan de gemeente. Deze organisaties zijn minder afhankelijk van de realisatie van ateliers dan bijvoorbeeld Stroom Den Haag, omdat ze vaak ook een eigen vastgoedportefeuille hebben. Daar staat tegenover dat deze organisaties het eigen belang soms moeten afwegen tegenover het belang van de kunstenaars.

Verschillende steden werken naast – of binnen – deze organisaties en structuren met een 'makelpunt': een online plek, met veelal ondersteuning van 1 à 2 fte, waar vraag naar en aanbod van vastgoed voor 'maatschappelijke initiatieven' bij elkaar komt. Zie bijvoorbeeld www.makelpunt.nl en www.makelpunt-utrecht.nl; dat overigens vaak breder actief is dan alleen op gebied van werkruimten voor de creatieve sector.

² <https://www.kunstenbond.nl/app/uploads/o/5e71f7e41b49e58ffd4102478bbb30460ac89500d0ae2.pdf>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Enschede is een technologische, innovatieve en creatieve (TIC) stad met een grote creatieve sector die floreert, door de combinatie van creatieve makers en technologische clusters. Dit alles wordt ondersteund door een breed netwerk van onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven. Het optimaal faciliteren en functioneren van de culturele en creatieve sector is belangrijk voor de inclusie, cultuur, beleving en economie van de stad. Creatieve broedplaatsen spelen hierin een belangrijke rol.

Er zijn signalen dat de beschikbaarheid van huisvesting voor de sector in Enschede, net als in veel andere steden, onder druk staat. Tegelijkertijd is er nog weinig zicht op wat precies de huisvestingswensen van de sector zijn, wat het aanbod is en hoe deze zich kwantitatief en kwalitatief tot elkaar verhouden. De gemeente Enschede heeft Bureau BUITEN gevraagd onderzoek te doen om een beter beeld te krijgen van de huisvestings-behoefte van de creatieve sector.

1.2 Doel onderzoek

De creatieve sector is landelijk gezien lastig af te bakenen, en in Enschede in het bijzonder. We hebben hierin keuzes gemaakt op basis van het door de gemeente gestelde doel van het onderzoek:

Doel: de structuur van de Enschedese creatieve sector vertalen naar een huidige en toekomstige huisvestingsvraag van broedplaatsen binnen de gemeente.

De focus ligt dus aan de vraagkant op de creatieve sector, en aan de aanbodkant op de broedplaatsen.

1.3 Scope en definities

Om de creatieve sector te duiden wordt in de creatief/culturele (beleids)wereld veelal gebruik gemaakt van een door TNO opgestelde definitie. Deze definitie is bij voorbaat discutabel, omdat de SBI-indeling, waar alle Nederlandse ondernemingen naar zijn ingedeeld, voor veel bedrijven en zeker voor creatieve sector niet toereikend is. Veel ondernemers hebben activiteiten die onder meerdere of juist geen enkele SBI-code kunnen vallen. De bedrijvenregistratie in Nederland biedt echter geen andere indeling dan SBI.

Mede daardoor is het ook niet gemakkelijk een uniform beeld van een sector of subsector te schetsen. Of dat nu gaat om de ontwikkeling ervan, de aard van de activiteiten of de huisvestingswensen.

Net als veel van de andere G9-cultuursteden (b.v. mode in Arnhem, design in Eindhoven, architectuur in Rotterdam) heeft ook Enschede een sterk eigen profiel binnen de – toch al diffuse – creatieve sector. Dat komt door de aanwezigheid van de UT en andere technische opleidingen, in combinatie met het industriële verleden. Ook de kruisbestuivingen met instellingen zoals ArtEZ dragen bij aan dit profiel. Dat zorgt ervoor dat er in Enschede veel ondernemers actief zijn die zichzelf als creatieve sector zien, zo wellicht ook door de buitenwereld worden gezien, maar alsnog niet in deze TNO-definitie vallen.

We zien dit ook terug in de Enschedese broedplaatsen. Plekken als Connect-U, Spinnerij Oosterveld en de Performance Factory zijn een mix van techniek, cultuur, onderwijs, maatschappelijke organisaties, ander bedrijfsleven en andere functies.



Bovenstaande zorgt ervoor dat de sector aan zowel de vraag- als de aanbodkant definiëren in Enschede nog lastiger is dan elders. Gegeven het doel van het onderzoek, hebben we in overleg met de opdrachtgever de scope van het onderzoek als volgt bepaald:

- A. Creatief-culturele sector.** Hierbij gaat het om o.a. beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, creatieve zakelijke dienstverlening, muzikanten, vormgevers en ontwerpers. Deze doelgroep valt volledig binnen de veel gehanteerde TNO-definitie van ‘de creatieve sector’. In de bijlage is die definitie opgenomen.
- B. Creatief-technische sector.** Dat is een breed areaal aan ondernemers in bijvoorbeeld web development, robotica, software, high tech. Daarbij zijn er twee aandachtspunten voor wat betreft de scope:
 - In bedrijfsverzamel panden waar de creatieve sector actief is, zijn ook veel andere, niet-creatieve bedrijven gevestigd zoals kinderopvang, horeca en sportscholen. Deze hebben we niet meegenomen.
 - Vanwege – wederom – de gebreken die de SBI-registratie oplevert, hebben we hierin gefocust op de creatieve bedrijven die in de bedrijfsverzamel panden voor de creatieve sector gevestigd zijn.

We focussen op professionals: personen en ondernemingen voor wie deze activiteiten hun hoofd inkomstenbron (moet) zijn. Bijvoorbeeld muziekverenigingen zijn hier dus niet in meegenomen.

Ook aan de aanbodkant is het belangrijk dat er geen begripsverwarring ontstaat. We hebben het in dit onderzoek over de volgende begrippen:

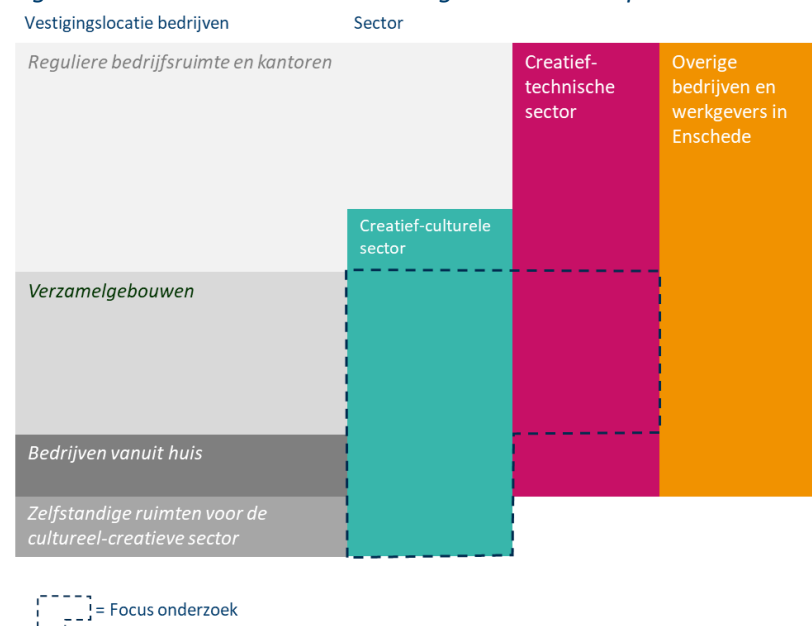
- **Verzamelgebouwen:** dit zijn panden waar verschillende ondernemers bij elkaar zijn gehuisvest. Zo’n pand bestaat uit verschillende werkruimtes, die vast (door één gebruiker gehuurd); gedeeld (ruimtes of werkplekken die door meerdere gebruikers worden gehuurd en afwisselend worden gebruikt); of flexibel (huur op uur- of dag(deel)basis) zijn te huren. We gebruiken hierbij bewust niet de

term *broedplaats*, omdat deze term bij veel mensen verschillende associaties oproept.

- **Zelfstandige ruimten:** dit zijn panden waar één ondernemer is gehuisvest.

In combinatie met bovenstaande definitie van de vraagkant, leidt dat tot verschillende typologieën, waar we in hoofdstuk 4 nader op in gaan. Figuur 1.1 geeft schematisch weer over welk deel van de economie en werkruimtes dit onderzoek wel en niet gaat.

Figuur 1.1 is een schematische weergave van de scope van dit onderzoek.



1.4 Aanpak

Voor dit onderzoek hebben we vijf hoofdactiviteiten uitgevoerd:

- Open gesprekken met huisvesters uit de sector: twee rondes met 4 groepsgesprekken met eigenaren en/of beheerders van verzamelpanden in Enschede. Eén verkennende ronde aan het begin van het onderzoek, en één gespreksronde in de eindfase van het onderzoek om de voorlopige conclusies en aanbevelingen te toetsen.
- Een analyse van het beschikbare aanbod aan huisvesting voor de geschetste doelgroepen in Enschede op basis van deskresearch, input uit hierboven genoemde gesprekken, en een uitvraag onder deze eigenaren.
- Een data-analyse van de ontwikkeling van de creatief-culturele sector in Enschede.
- Een enquête die is uitgezet onder alle ondernemers (met een kvk-inschrijving) in de creatief-culturele sector in Enschede. Doel was de huisvestingssituatie en toekomstige wensen van deze ondernemers te achterhalen. Er zijn 2.084 ondernemers aangeschreven. Dit leidde tot een respons van 334, ofwel 16%.
- Een enquête onder de overige gebruikers van de panden die in de aanbodanalyse naar voren zijn gekomen. Dit betreft met name ondernemers in de creatief-technische sector. Hiervoor zijn 430 ondernemers aangeschreven, waarvan er 43 hebben gereageerd, ofwel een respons van 10%. Voor de creatief-technische sector is dus niet de gehele populatie bevraagd, maar alleen dat deel dat in de geselecteerde verzamelpanden is gehuisvest.

1.5 Leeswijzer

In dit rapport gaan we eerst in op de vraag: eerst van de creatief-culturele sector, vervolgens van (het in de verzamelpanden gehuisveste deel van) de creatief-technische sector. In hoofdstuk 4 geven we de resultaten van

de aanbodinventarisatie weer; waarna we in hoofdstuk 5 vraag en aanbod tegen elkaar afzetten.

In hoofdstuk 6 gaan we in op relevant beleid van de gemeente Enschede dat van invloed is op de huisvestingssituatie en (economische) ontwikkeling van de creatieve-culturele en creatief-technische sector. In het separate bijlagedocument zijn de ruwe enquêteresultaten, de vragenlijst en de deelnemers van de groepsgesprekken weergegeven.



2 Vraag vanuit de creatief-culturele sector

2.1 Ontwikkeling van de creatief-culturele sector

Het belang van de creatief-culturele sector neemt toe

De creatief-culturele sector in Enschede bestaat in 2021 uit 1.625 ondernemingen³ en 2.358 banen. De sector doet het goed en zelfs beter dan andere sectoren. Dat is zichtbaar in een aantal ontwikkelingen:

- In 2012 bestond 2,2% van de werkgelegenheid in Enschede uit banen in de creatief-culturele sector.
- Het belang van de sector is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De werkgelegenheid in de creatief-culturele sector groeide tussen 2012 en 2021 met ruim 30%. De groei van de werkgelegenheid in de totale economie van Enschede was met 10% aanzienlijk minder sterk. De groei van de creatief-culturele sector maakt met name sinds 2016 een forse groei door.
- In 2021 bestaat 2,6% van de werkgelegenheid in Enschede uit banen in de creatief-culturele sector.

In iedere deelsector sprake van groei

Binnen de sector zijn verschillen zichtbaar tussen de deelsectoren:

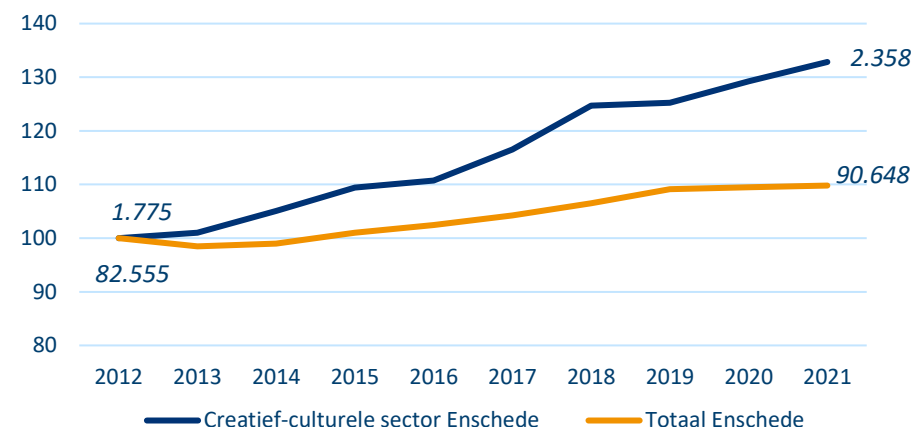
- Met 43% van de werkgelegenheid is de deelsector Creatieve zakelijke dienstverlening (o.a. grafisch vormgevers, industrieel en productontwerp en architecten) het grootst, gevolgd door Podiumkunst incl. muziek (20%) en Media en entertainment (20%;

³ Voor de enquête is het meest actuele vestigingsregister gebruikt, d.d. november 2022. Voor de data-analyse is een uitgebreider bestand (met o.a. het aantal werknemers) benut, met peildatum 2021. Dit heeft te maken met de verwerkings- en verificatietijd die de

figuur 2.2). Digitale toegepaste kunst en ontwerp is veruit de kleinste deelsector (0,1%).

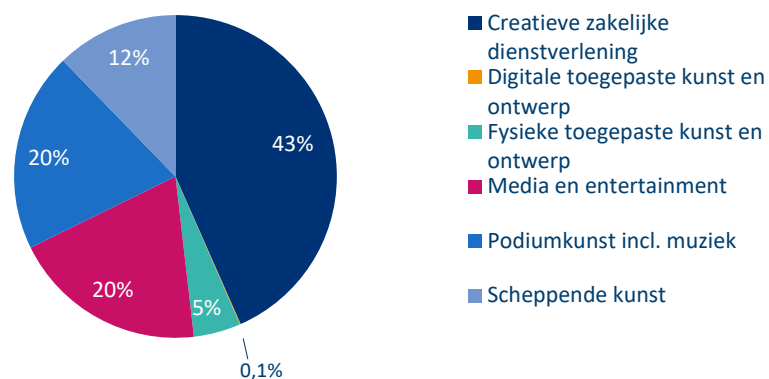
- In de periode 2012-2021 ontwikkelde de deelsector Media en entertainment zich qua werkgelegenheid het sterkst met 54%, gevolgd door Scheppende kunst (38%; figuur 2.3).

Figuur 2.1: Ontwikkeling werkgelegenheid (indexcijfers) in Enschede (2012 = 100)

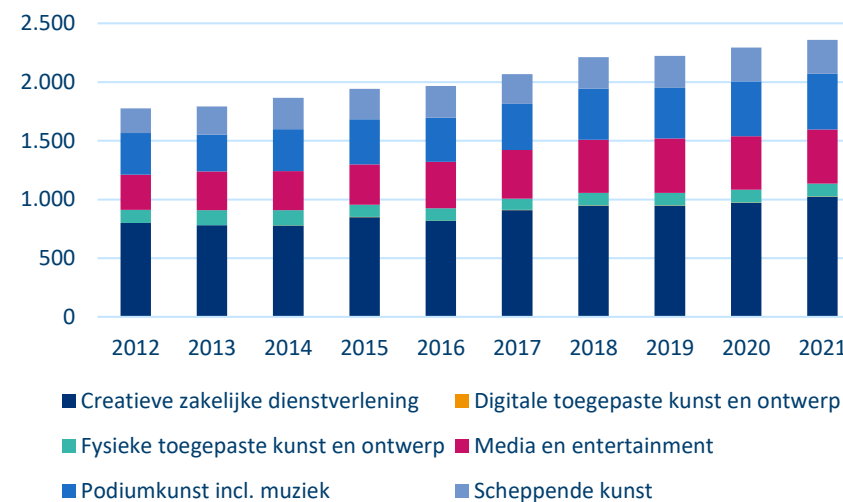


databaseerder, het Kennispunt Twente, nodig heeft voor zo'n gedetailleerder bestand. Het aantal vestigingen dat is aangeschreven verschilt daarom van het aantal vestigingen in het analysehoofdstuk.

Figuur 2.2 Opbouw werkgelegenheid creatief-culturele sector Enschede (2021)



Figuur 2.3 Ontwikkeling werkgelegenheid deelsectoren creatief-culturele sector Enschede



Sterke groei van het aantal creatief-culturele ondernemingen

Niet alleen de werkgelegenheid neemt toe, vooral ook het aantal ondernemingen in de creatief-culturele sector groeit:

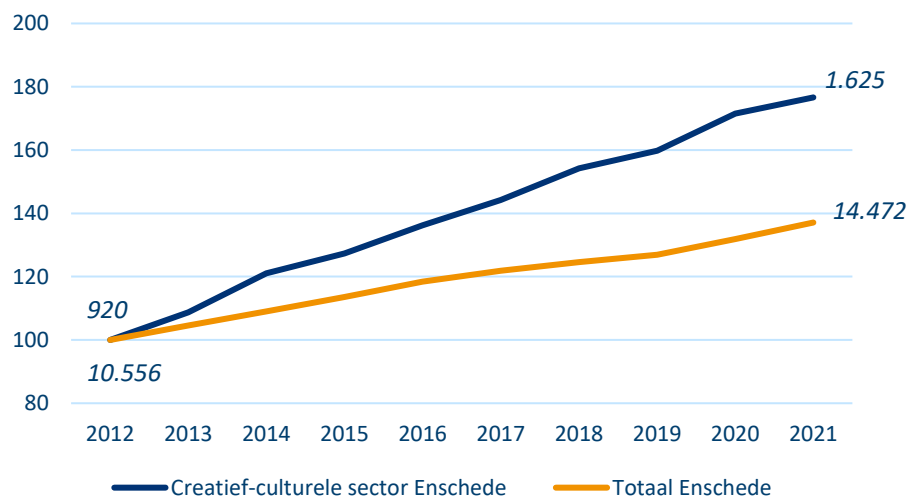
- Het aantal vestigingen in de creatief-culturele sector in Enschede groeide tussen 2012 en 2021 met 77%. In de volle breedte van de economie is deze stijging slechts 37%. In 2022 is 69% van de ondernemers in de creatief-culturele sector zzp'er. Landelijke onderzoeken en analyses⁴ laten zien dat het aantal zzp'ers in de totale creatief-culturele sector blijft doorstijgen, maar dat – aangejaagd door de coronapandemie, die waarschijnlijk nog beperkt in de cijfers t/m 2021 terug komt - vooral in de podiumkunsten het aantal

⁴ <https://www.cultuurmonitor.nl/thema/beroepspraktijk/> en <https://cultureelpersbureau.nl/2023/01/dramatische-afname-zzp-ers-in-culturele-sector-cultuurmonitor-toont-groei-bij-architecten-en-deigners/#.ZF1K1HZByUk>

(ondersteunende) zzp'ers is afgenomen. Denk aan technici die voorheen achter de schermen in theaters en podia werkten, en nu elders actief zijn.

- De stijging van het aantal ondernemingen is aanzienlijk sterker dan de stijging van het aantal banen. Het aantal zelfstandigen is toegenomen. Deze flexibilisering is een trend die we ook (in mindere mate) in de rest van de economie zien.

Figuur 2.4: Ontwikkeling aantal vestigingen (indexcijfers) van ondernemingen in Enschede (2012 = 100)



2.2 Vraagontwikkeling

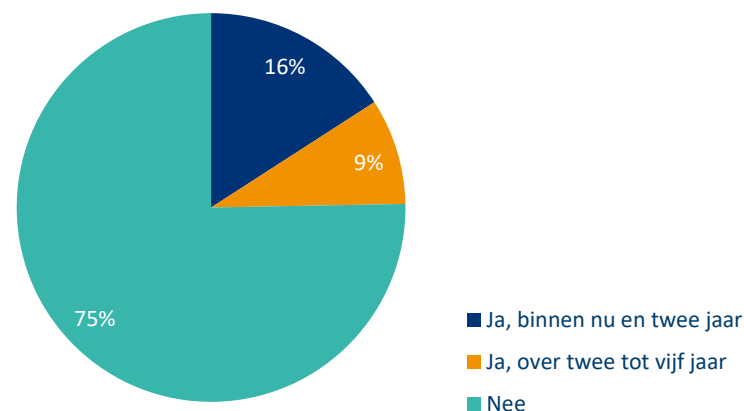
Groot deel van de sector is aan huis gevestigd

54% van de sector is aan huis gevestigd; en 15% van de sector werkt niet vanuit een vaste werkruimte. Dat betekent dat slechts ca 30% een separate werkruimte gebruikt voor hun activiteiten (zie tabel 2.1)

Een groot deel van de Enschedese creatief-culturele n heeft geen verhuishwens

De meerderheid van creatief-culturele n geeft aan niet te willen of te moeten verhuizen (75%). Voor het deel van de sector dat aangeeft wel te willen verhuizen, wil het grootste deel binnen nu en twee jaar verhuizen (16%). Slechts 9% geeft aan te willen verhuizen over twee tot vijf jaar.

Figuur 2.5: Verhuishwens creatief-culturele ondernemers



Ruimtegebrek (of overschot) is de belangrijkste redenen om te verhuizen, gevolgd door de faciliteiten die het pand biedt (figuur 2.6). In de meeste gevallen is noodgedwongen verhuizen het gevolg van tijdelijke huurcontracten. Binnen de categorie 'anders, namelijk' wordt ruimtegebrek als voornaamste reden genoemd.

Gewenste huisvesting in de toekomst

Uit de enquête blijkt dat een deel van de creatief-culturele ondernemers die nu een ruimte huren in een verzamelpand of eigen bedrijfsruimte, graag naar een grotere ruimte zouden willen of een eigen ruimte zouden

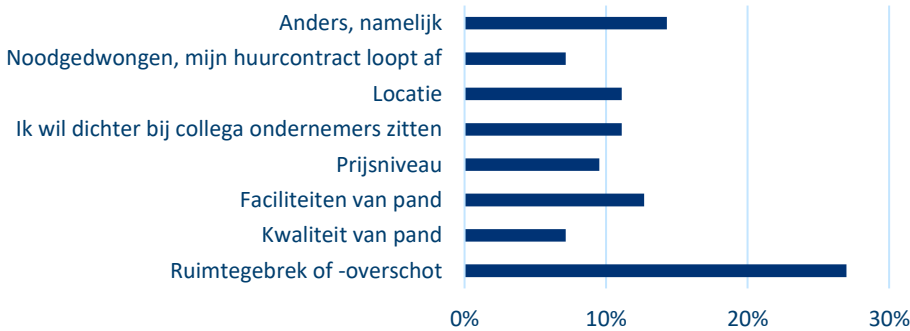
willen hebben. Een groot deel van de extra ruimtevraag komt daarmee uit bestaande ondernemers in de sector.

Een deel van de ondernemers die nu vanuit huis werken, zou liever een bedrijfsruimte willen huren. Nu werkt 54% vanuit huis; in de toekomst zou 46% vanuit huis willen werken. Datzelfde geldt voor ondernemers zonder vaste werkruimte: een deel daarvan wil het liefst een ruimte huren (zie tabel 2.1). Qua type ruimten verschillen de toekomstige huisvestingswensen van creatief-culturele ondernemers dus van de huidige situatie. Meer ondernemers willen een ruimte huren, er is meer behoefte aan een eigen ruimte in verzamelpanden en eigen, zelfstandige ruimten. In hoofdstuk 4 en 5 gaan we nader in op hoe zich dat verhoudt tot de (ontwikkeling van) het aanbod.

Opvallend is dat de creatief-culturele ondernemers aangeven het belangrijk te vinden om met hun (nieuwe) bedrijfsruimte dichtbij andere ondernemers gevestigd te zijn (en interactie te hebben met collega ondernemers, figuur 2.7), terwijl de vraag in de toekomst verschuift van verzamelpanden naar het hebben van een eigen bedrijfsruimte

Ondanks dat het prijsniveau niet als voornaamste reden wordt genoemd om te verhuizen blijkt wel uit de enquête dat de respondenten bij voorkeur iets goedkoper gehuisvest willen zijn (figuur 2.8).

Figuur 2.6: Redenen om te verhuizen



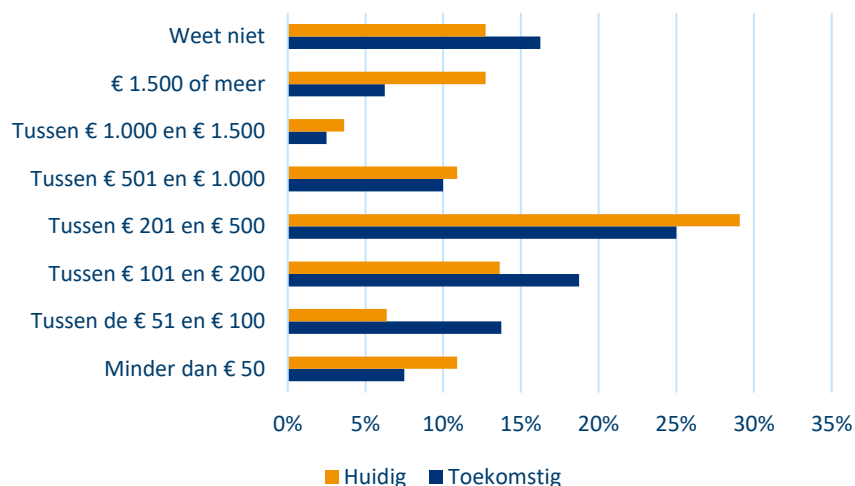
Tabel 2.1: Verdeling creatief-culturele ondernemers over typen huisvesting, 2021 en 2030

	huidige situatie 2021	toekomstige (wens) 2030
Geen vaste werkruimte	15%	11%
Aan huis gehuisvest	54%	46%
Eigen ruimte in verzamelpand	12%	20%
Gedeelde ruimte in verzamelpand	7%	6%
Eigen bedrijfsruimte (niet aan huis)	11%	16%

Figuur 2.7: belangrijke aspecten voor de toekomstige huisvesting



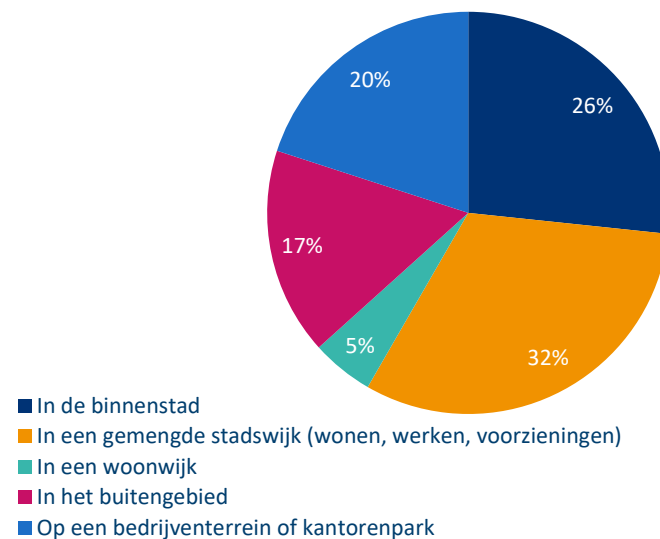
Figuur 2.8: Verdeling huurprijzen respondenten nu t.o.v. de toekomst (totale kale huur)



De vraag naar vierkante meters in de centrumgebieden is het grootst

De binnenstad is populair, maar zichtbaar is dat ook gemengde stadswijken in opmars zijn. Ook bij de categorie 'anders' wordt meermaals genoemd dat reuring, aanloop en mix van functies belangrijk is. Ook valt op dat voor een deel van de respondenten de locatie niet belangrijk is (zolang het in Enschede is), zolang beschikbaarheid en betaalbaarheid in orde is. Ook geeft een deel van de respondenten aan ook Hengelo, vanwege de beperkte beschikbaarheid van ruimten in Enschede, te overwegen als vestigingsplaats.

Figuur 2.9: gewenste toekomstige locatie



De vraag naar huisvesting komt niet alleen van creatief-culturele ondernemers die nu in Enschede zijn gevestigd. Ook starters uit Enschede (zie kader) en nieuwe makers van buitenaf kunnen voor ruimtevrage zorgen. In tabel 2.2 is de totale ruimtebehoefte op dit moment en voor de toekomst (2030) weergegeven, volgens de in de inleiding weergegeven

definities. Daarbij zijn de creatief-culturele ondernemers met een korte termijn verhuisbehoefte, gerekend tot de huidige vraag.

Tabel 2.2: Huidige en toekomstige kwantitatieve ruimtebehoefte creatief-culturele sector

	Huidig m ² (2021-2023)	Toekomst m ² (2030)	Ontwikkeling vraag m ²
Eigen ruimte in verzamelpand	13.600	10.700	-2.900
Gedeelde ruimte in verzamelpand	6.800	3.200	-3.600
Eigen ruimte (niet aan huis)	1.000	8.400	7.400
Totaal	21.400	22.300	900

Wat hierin sterk opvalt is de verschuiving van de behoefte van een ruimte in een verzamelpand naar een eigen ruimte. Uiteraard is deze raming een inschatting en in de toekomst afhankelijk van veel verschillende factoren: de ontwikkeling van de economische conjunctuur, sectorale ontwikkelingen, ontwikkelingen in de vraag-aanbod verhoudingen in andere steden in Nederland en de uitstroom uit opleidingen. Zo is het aantal creatief-culturele ondernemers in Enschede de afgelopen jaren sterk gegroeid. De sector is de afgelopen 10 jaar gemiddeld met 6,6% gegroeid. De toekomstige vraag is berekend (in tabel 2.2) aan de hand van het gemiddelde groeipercentage van de afgelopen 10 jaar.

Beeld alumni opleidingsinstellingen zeer beperkt

In het kader van dit onderzoek hebben we bij ArtEZ/AKI en creatieve opleidingen aan de universiteit en andere hogescholen uitgevraagd of er een beeld is van de (huisvestings)kansen en -behoeften van alumni. Daar is weinig respons en daarmee geen helder beeld uitgekomen.

Wel is er een beeld van de conservatorium-studenten. ArtEZ geeft aan dat een groot deel van de 60 à 70 afgestudeerden per jaar werk vinden in de sector, waarbij de docenten muziek in de regio actief blijven, maar afgestudeerden uit de andere opleidingen (pop en mediamusic, muziektherapie) vertrekken grotendeels naar elders. Voor pop en Mediamusic speelt daar de soms beperkte mogelijkheden in Twente een rol: er is beperkte ruimte (repetitieplekken, broedplaatsen) en 'scene'. Opvallend daarbij is de aantrekkelijkheid van Deventer voor deze groep.

2.3 Overige kwalitatieve aspecten

In paragraaf 2.1 zijn de verschillende deelsectoren van de creatief-culturele sector beschreven. Er is in de huisvestingsbehoefte duidelijk onderscheid te maken tussen die verschillende gebruikers:

- De omvang van de benodigde ruimte verschilt sterk. Uitersten zijn digitale ontwerpers (die vaak aan één bureauplek voldoende hebben), tegenover autonome beeldend kunstenaars (al snel 100 m² pp) en ensembles en theater- en dansgroepen (150 m² of meer).
- Niet elke creatief-culturele ondernemer heeft continu hetzelfde type ruimte nodig. Op bepaalde momenten is een bureau en een laptop voldoende, terwijl op andere momenten spullen voor langere tijd opgeslagen of juist gepresenteerd moeten worden; of er is een bouw- of repetitieruimte nodig.
- Vrijwel alle creatief-culturele ondernemers stellen enige geluidseisen. Een aantal typen beeldend kunstenaars – zoals beeldhouwers – en toegepaste fysieke kunstenaars willen juist lawaai kunnen maken. Analoge muzikanten – versterkt en onversterkt – hebben een geluidsdichte ruimte nodig.

- Andere specifieke eisen die meespelen zijn opslagruimte voor ensembles, presentatieruimte voor de meeste muzikanten en theater en dans, een hoog plafond en goede vloeren bij autonome beeldend kunstenaars en fysieke toegepaste kunst (draagkracht van vloeren) en theater en dansgezelschappen (groot en goed afgewerkt). Beeldend kunstenaars en toegepaste kunstenaars stellen geen hoge eisen aan het afwerkingsniveau, want dat biedt hen vaak ook de gelegenheid er hun eigen plek van te maken.
- Een bijzonder aspect bij de ruimtevraag zit bij theater- en dansgroepen (podiumkunsten): een vaste werkplek om het hele jaar te benutten is daar minder van belang: een grote repetitieruimte voor enkele maanden per jaar is wel een must.

In het kader van eerdere onderzoeken brachten we dergelijke eisen – veralgemeniseerd- samen in een indicatief overzicht van enkele kwalitatieve eisen per doelgroep. Deze zijn weergegeven in bijlage 1.5 van dit rapport.



3 Vraag vanuit de creatief-technische sector

3.1 Kwantitatieve vraagontwikkeling

In tabel 3.1 is de ruimtebehoefte van de creatief-technische ondernemers die reeds gevestigd zijn in de geïnventariseerde panden weergegeven, op dit moment en voor de toekomst weergegeven⁵.

Tabel 3.1: Huidige en toekomstige kwantitatieve ruimtebehoefte creatief-technische sector

	Huidige m ² (2023)	Toekomst m ² (incl. extra vraag verhuizers)	Ontwikkeling vraag m ²
Eigen ruimte in verzamel pand	3.876	4.216	340
Gedeelde ruimte in verzamel pand	1.148	752	-396
Eigen bedrijfsruimte (niet aan huis)	431	927	497
Totaal	5.455	5.895	440

De vraag naar huisvesting vanuit deze ondernemers in de creatief-technische sector neemt beperkt toe. Dat komt doordat de respondenten verwachten in de toekomst meer ruimte te willen afnemen.

⁵ Voor deze doelgroep zijn slechts beperkt kwantitatieve en kwalitatieve conclusies te trekken, omdat de respons onder deze doelgroep beperkt was, en alleen is gefocust op de partijen die nu een verzamelgebouw betrekken. Latente vraag en eventuele groei van de sector is dus niet meegenomen.

3.2 Kwalitatieve vraag

Vanwege de beperkte steekproef én respons kunnen we beperkt conclusies trekken. We geven enkele hoofdlijnen weer die uit de enquête komen:

- De bevroegde creatief-technische ondernemers zijn in de meerderheid (2/3^e) tevreden over hun huisvestingssituatie. Slechts 14% is ontevreden.
- 18 respondenten willen of moeten de komende 5 jaar verhuizen. Dat lijkt een groot deel van de 43 ondernemers, maar de respons is beperkt (en gaat om een klein aantal ondernemers) en goed denkbaar is dat de ondernemers die willen of moeten verhuizen meer geneigd zijn de enquête in te vullen.
- Zichtbaar (figuur 3.1) is dat ondernemers een goede autobereikbaarheid, en interactie met collega-ondernemers erg belangrijk vinden in hun huisvesting. Dat is opvallend, omdat tegelijkertijd de vraag naar eigen, zelfstandige bedrijfsruimten het hardst stijgt. In dat type huisvesting is interactie met andere ondernemers minder voor de hand liggend.
- Een deel van de respondenten mist in het totale huisvestingsaanbod in Enschede voor deze sector. Ook vanuit de groepsgesprekken met beheerders kwam e.e.a. naar voren. Hier is niet één centraal beeld uit te destilleren. Genoemd zijn:
 - Vergaderplekken
 - Een qua kwalitatieve uitstraling ‘middencategorie’ ruimtes: zakelijker dan de verzamel panden voor kunstenaars, maar wel geschikt voor ontwerpers/techneuten
 - Betaalbare grote ruimtes



- Doorgroeimogelijkheden: de stap van incubator/start-up achtige ruimtes naar reguliere bedrijfsruimte is te groot zowel qua financiën als qua uitstraling en dynamiek.

Figuur 3.1: Kwalitatieve wensen toekomstige huisvesting creatief-technische sector



4 Aanbod huisvesting voor de sector

4.1 Definitie

Onder het aanbod verstaan we de huisvesting die geschikt is voor de in dit onderzoek meegenomen doelgroepen. Om hierachter te komen voerden we een inventarisatie uit (zie kader).

Ook de huisvesting kent – net als de sector – veel overlap met andere doelgroepen en activiteiten. Er zijn panden die één van onze doelgroepen bedienen, maar waar (ook) de andere doelgroep terecht kan; waar (ook) horeca is gevestigd; waar (ook) vergader- en evenementenruimtes worden verhuurd; waar (ook) werkruimtes zijn voor maatschappelijke organisaties (zoals sociaal werk); waar (ook) bedrijvigheid in andere sectoren is gevestigd; waar (ook) ruimtes voor amateurkunst of kunsteducatie zijn; waar (ook) ruimte is voor exposities, concerten of voorstellingen; waar (ook) een sportschool of onderwijsinstelling is gevestigd; of een combinatie van deze zaken. Veelal kunnen ruimtes door verschillende doelgroepen worden gehuurd. Waar bijvoorbeeld een accountant vertrekt, kan een architect voor in de plaats komen. Of een ruimte die eerst werd gehuurd door een judoschool, wordt nu gebruikt door een theatergezelschap.

In de kwantitatieve weergave in dit onderzoek focussen we, tenzij anders vermeld, op vaste werkruimten voor de creatief-culturele en creatief-technische doelgroep. Denk aan ateliers, werkplaatsen en kantoorruimten die via huur of koop kunnen worden gebruikt door deze doelgroepen. Erbuiten vallen bijvoorbeeld flexibele werkruimten (zoals op uur- of

dagbasis te huren kantoorruimten), expositieruimten (zoals een museum of podium), ruimtes voor amateurkunst en kunsteducatie.

Voor de doelgroep zijn overigens deze ruimten, net zoals open werkplaatsen waar bijvoorbeeld 3D-printers, drukapparatuur of gereedschappen voor metaalbewerking staan, wel belangrijk. Deze – en eventuele andere ruimten zoals tijdelijke opslaglocaties – nemen we wel mee in de kwalitatieve conclusies als dat relevant is.

Gevolg van bovenstaande is dat aanbod en vraag één op één tegen elkaar afzetten altijd met nuanceringen gepaard gaat. Om dit toch zo goed mogelijk te doen, hebben we een categorisering aangebracht in het aanbod op basis van prijs en gedeelde/zelfstandige ruimten. De tabel op de volgende pagina geeft die categorisering weer. Hoe het aanbod zich verhoudt tot de vraag, komt terug in hoofdstuk 5.

Werkwijze inventarisatie

Voor het samenstellen van een overzicht van het aanbod geschikt voor de creatief-culturele en creatief-technische sector ondernamen we de volgende stappen:

- Inventarisatie aanwezige broedplaatsen d.m.v. gesprekken met beleidsmedewerkers economie en cultuur van de gemeente; input vanuit het Kennispunt van de gemeente, input uit de groepsgesprekken met broedplaatsbeheerders, en online deskresearch. Dit leidde tot een longlist.
- Dataverzameling van de panden op de longlist. We gebruikten hiervoor de Basisadministratie Gebouwen, input van het kennispunt, input uit de bezoeken aan de broedplaatsen, input uit een enquête onder broedplaatsbeheerders en online deskresearch.
- Categorisering van de informatie: het categoriseren van de panden (en meters binnen de panden) naar functies (werkruimten, overige ruimten) en doelgroep.

Tabel 4.1: overzicht doelgroepen en type huisvesting

	Doelgroepen/gebruikers					Prijsniveau	Voorbeelden
	Creatief-culturele sector	Creatief-technische sector	Andere functies (vergaderen, evenement, etc)	Maatschappelijke en zorg-organisaties	Andere bedrijvigheid (buiten creatieve sector)		
Werkruimte in bedrijfsverzamelgebouwen							
A: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele sector	x					Instapniveau	Robson, Minkmaat, B93
A: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele sector	x		X			Instapniveau	Tankstation cultureel vulpunt
A Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele sector	x		X	X		Instapniveau	Spinnerij Oosterveld
B: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele en creatief-technische sector	x	x				Instap- tot Basisniveau	WARP Technopolis
B: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele en creatief-technische sector	x	x	x			Basisniveau	
C: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid		x			x	Marktconform	CeeCee
D: Verzamelgebouw met ruimtes voor de creatief-culturele en -technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid en organisaties	x	x	x	x	x	Basisniveau tot marktconform	Performance Factory
Zelfstandige ruimten							
E: Zelfstandige ruimte voor de creatief-technische sector		x				Instapniveau	TKKRLab
Zelfstandige ruimte voor de creatief-technische sector	x					Instapniveau	Niet aanwezig in Enschede
Voor de technisch- creatieve sector (reguliere bedrijfsruimte)		x			x	Marktconform	Niet meegenomen in dit onderzoek
Overige ruimten (niet meegenomen in dit onderzoek)							
Presentatieruimte							Poppodium metropool, Villa de Bank, etc.
Atelierwoningen							Divers,
Gedeelde werkruimte							Fablab Tetem en Saxion Fablab

4.2 Het aanbod

Op basis van bovenstaande definiëring hebben we het aanbod verdeeld in zelfstandige ruimten en vier verschillende typen verzamel panden. Daarbij hebben we gefocust op de beschikbare *werkruimten* in die panden.

4.2.1 Huidig aanbod

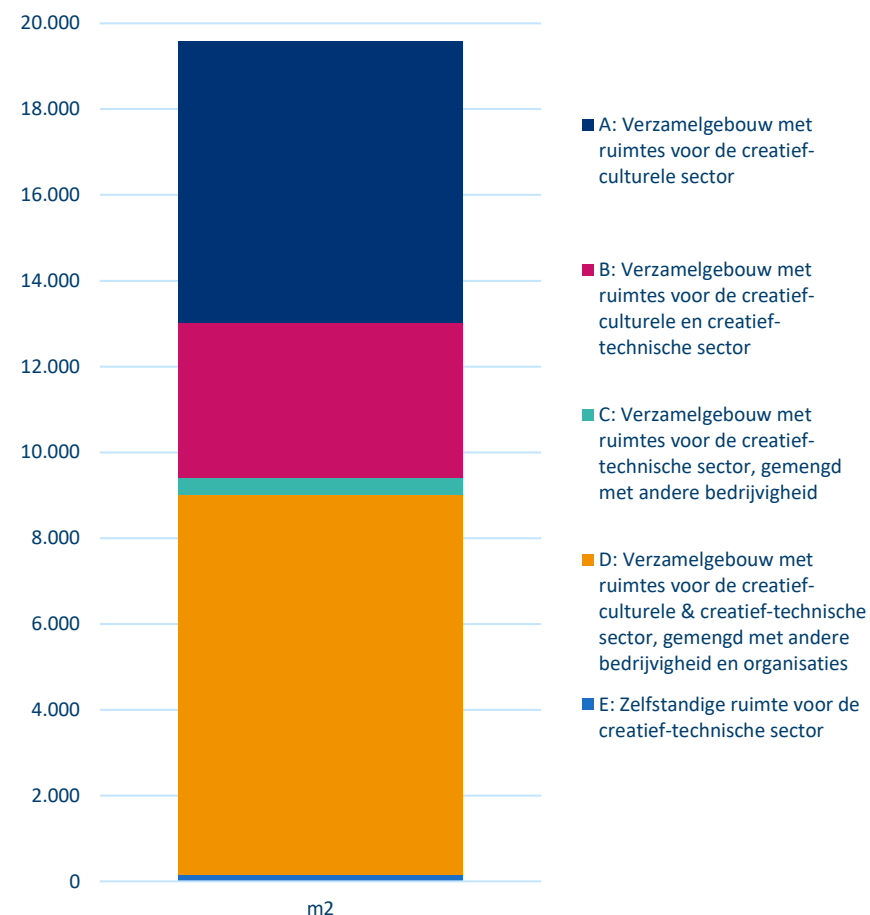
Er zijn in totaal 16 panden met werkruimten voor de creatieve sector, met een omvang van in totaal ca 19.600 m². Daarvan is het grootste deel te vinden in gemengde bedrijfsverzamelgebouwen (D), waar de doelgroepen cultureel-creatief, technisch-creatief en andere bedrijvigheid en organisaties gehuisvest zijn. Een tweede grote categorie is de puur op de creatief-culturele sector gerichte bedrijfsverzamelgebouwen (A). Zie ook figuur 4.1 hiernaast. Opvallend is, ook in vergelijking met andere steden, dat er weinig zelfstandige werkruimten voor de creatief-culturele sector beschikbaar zijn.

Naar prijs

De precieze huurprijzen van de verschillende panden zijn slechts beperkt bekend. Op basis van de gesprekken, input vanuit de sector, doelgroepen en marktscaan hebben we een inschatting gemaakt, die in tabel 4.2 en figuur 4.2 zijn weergegeven. We maken onderscheid in:

- **Instapniveau:** laagste categorie huurprijzen, betaalbaar voor een groot deel van de creatief-culturele sector. Gaat veelal om ateliers. Deze categorie is veelal verbonden aan tijdelijke panden. Maximaal € 50 per m² per jaar, maar veelal minder.
- **Basisniveau:** middencategorie huurprijzen. Voor delen van de creatief-culturele sector met hogere verdien capaciteit (b.v. in de creatieve zakelijke dienstverlening) en voor grote delen van de creatief-technische sector. Tussen € 51 en € 99 per m²/jr.
- **Marktconform:** hoogste categorie in dit onderzoek. Veelal geschikt voor delen van de creatieve sector met hogere verdien capaciteit zoals architectenbureaus. € 100 of meer per m²/jr

Figuur 4.1: Voorraad van werkruimten voor de creatief-culturele en creatief-technische sector, naar type panden, in m²*



*omdat voor de meeste panden detailinformatie ontbreekt, is een onderbouwde inschatting gemaakt van hoeveel m² van die ruimte beschikbaar is voor de creatief-culturele en/of creatief-technische sector. De in deze figuur weergegeven getallen betreffen alléén die werkruimten; de ruimte voor podium, horeca en in gebruik door andere organisaties is hierin dus niet meegenomen.

Hierbij gaat het om de kale huurprijs. Servicekosten (GWL) zijn – zeker gezien de energieprijzen op moment van schrijven – vaak nog grotere kostenposten zijn dan de kale huurprijs. Zeker als het gaat om tijdelijke, niet of slecht geïsoleerde panden. Zichtbaar is dat een groot deel van de werkruimten in de basis- tot marktconforme huurprijscategorie zit.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de creatief-culturele sector meer in instap- en basisniveau huisvesting te vinden is, terwijl dat voor de creatief-technische sector meer verspreid ligt. Echter, er zijn ook uitzonderingen. Zo vinden we in WARP Technopolis (instapniveau) jonge ondernemers in de creatief-technische sector, en kunnen bijvoorbeeld architecten (creatief-culturele sector) marktconforme huurprijzen betalen.

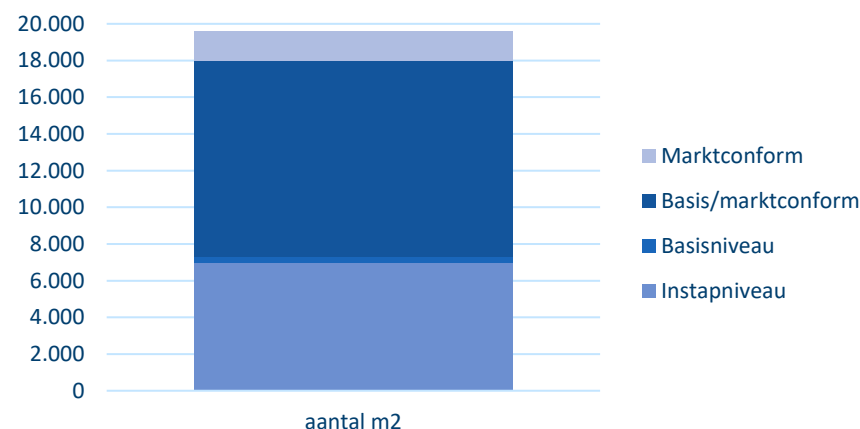
Naar locatie

In figuur 4.3 op de volgende pagina zijn twee kaartjes weergegeven met de spreiding van het aanbod over de stad. Zichtbaar is dat de huisvesting is geconcentreerd in het binnensingelgebied en rondom de ring van Enschede.

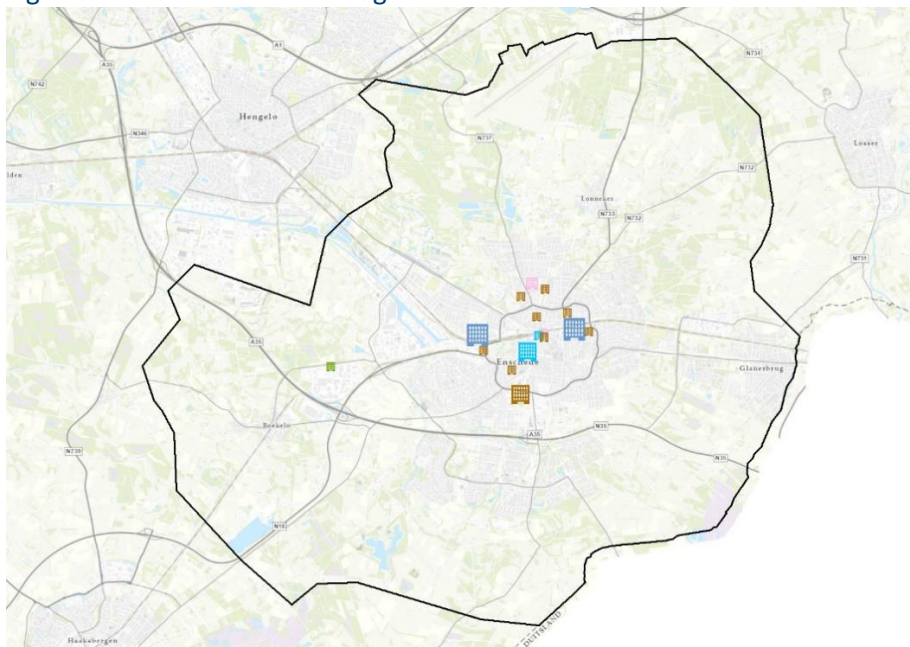
Tabel 4.2: Type panden en huurprijzen

Type pand	Huurprijscategorie	€/m ² /jr
A Ruimte in verzamelgebouw creatief-culturele sector	Instapniveau	< € 50
B Ruimte in verzamelgebouw creatief-culturele & -technische sector	Instap- tot Basisniveau	< € 50 - € 99
C Ruimte in verzamelgebouw creatief-technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid	Marktconform	> € 100
D Ruimte in verzamelgebouw creatief-culturele & -technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid en organisaties	Basisniveau tot marktconform	> € 50
E Zelfstandige ruimte voor de creatief-culturele sector	Instapniveau	< € 50

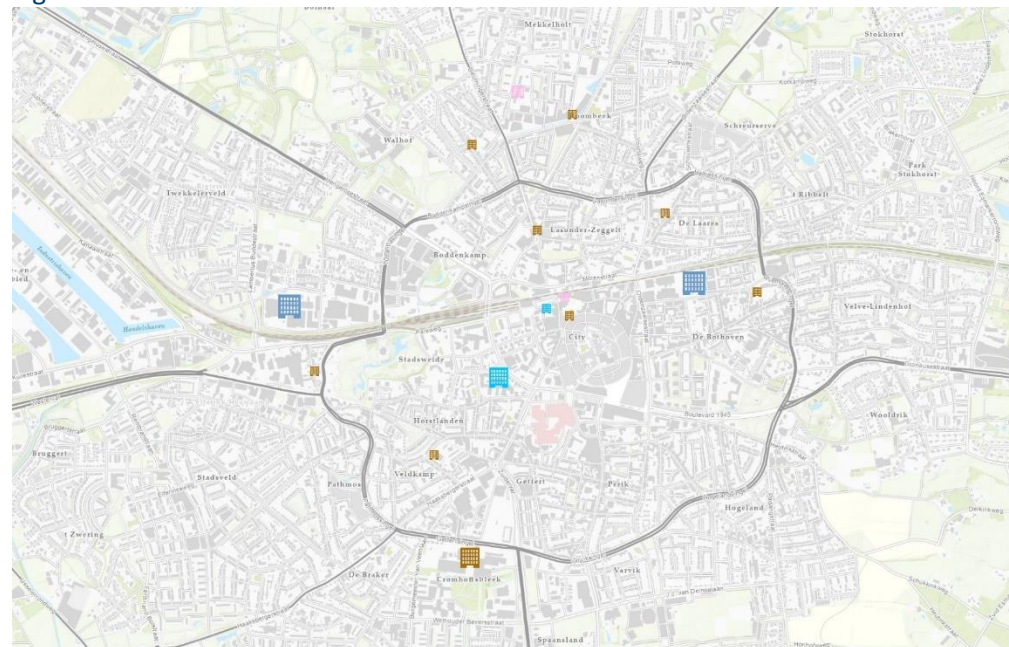
Figuur 4.2: Verdeling huisvesting in huurprijscategorieën, in aantal m²



Figuur 4.3a: Aanbod huisvesting voor de creatieve sector in Enschede



Figuur 4.3b: Aanbod in en rondom het centrum



Legenda figuur 4.3a en 4.3b

-  A Verzamelgebouw creatief-culturele sector
-  B Verzamelgebouw cultureel- & creatief-technische sector
-  C Verzamelgebouw technisch creatieve sector, gemengd met andere bedrijvigheid
-  D Verzamelgebouw cultureel- & creatief-technische sector, gemengd met andere bedrijvigheid en organisaties
-  E Zelfstandige ruimte voor de creatief-technische sector

Naar eigendom

In tabel 4.3 zijn de eigendomsverhoudingen weergegeven van de panden. Waar 'atelierstichting' genoemd is, gaat het om drie verschillende stichtingen die elk één verzamelgebouw in beheer hebben.

Tabel 4.3: Eigendomssituatie aanbod

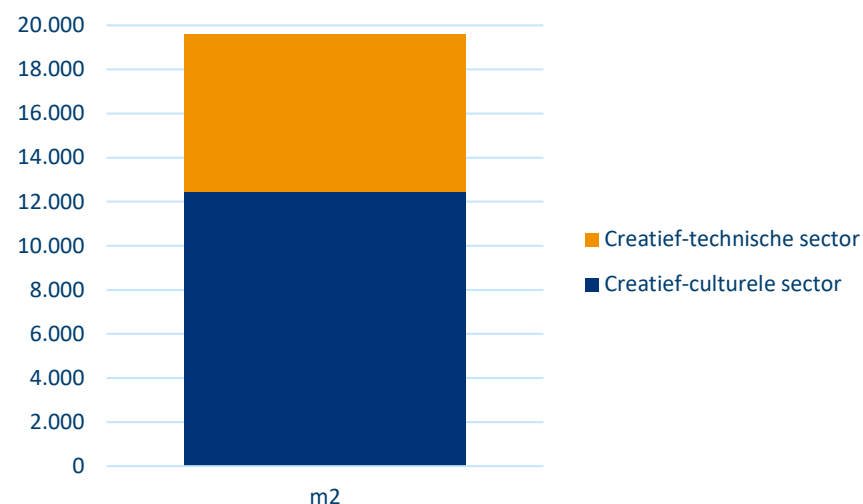
Type eigenaar	Aantal
Atelierstichting	3
Gemeente Enschede	2
Privaat eigendom	6
VVE	2
Woningstichting	3

Naar doelgroep

Zoals aangegeven is het, vanwege de grote wisselwerking tussen de creatief-culturele en creatief-technische sector en de mix van functies en bedrijvigheid in verzamelgebouwen, onmogelijk een volledig sluitende en eenduidige toedeling te maken van het aanbod aan de doelgroepen. Toch is het voor dit onderzoek belangrijk een zo goed mogelijke verdeling te maken. Figuur 4.4 geeft de toedeling naar doelgroepen weer. Daarbij zijn we er vanuit gegaan dat de werkruimten in de categorie A volledig aan de creatief-culturele sector toe komen; en de werkruimten in type C volledig aan de creatief-technische sector. Voor de categorieën B en D hebben we een inschatting van de toedeling gemaakt op basis van de huidige huurders en een inschatting van de door hen gehuurde meters in de betreffende panden.

Zichtbaar is dat het grootste deel van de meters gericht is op de creatief-culturele sector; ca 12.500 m².

Figuur 4.4: Verdeling huisvestingsaanbod naar doelgroep (indicatief), 2022, in m²



4.2.2 Aanbodontwikkeling in de toekomst

Niet van elk object is de toekomstverwachting bekend. We constateren in elk geval de volgende ontwikkelingen, op basis van de huidige verwachtingen:

- WARP Technopolis zal naar verwachting in 2024 worden herontwikkeld: +/- 600 m² werkruimten (en ca 600 m² overige ruimten voor ontmoeting, presentatie en horeca).
- Studio Complex moet naar verwachting in januari 2024, maar niet later dan 2025 het pand verlaten: +/- 2.900 m² werkruimte voor de creatief-culturele sector.
- Tankstation Cultureel Vulpunt moet naar verwachting ergens tussen 2025 en uiterlijk 2028 het pand verlaten: +/- 75 m² werkruimten (4 ateliers) en ca 1.000 m² overige ruimten voor ontmoeting en presentatie.

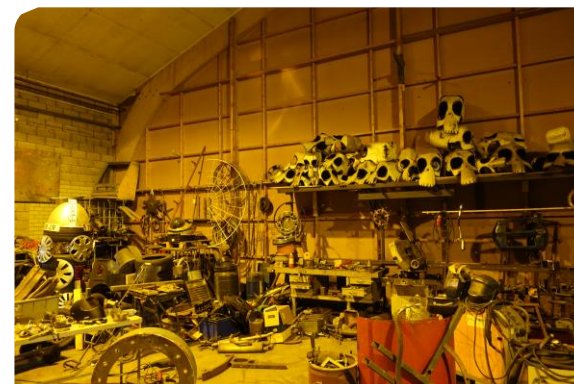
- Connect-U heeft de ambitie om substantiële hoeveelheden werkruimten toe te voegen voor creatief-culturele ondernemers, creatief-technische ondernemers en overige bedrijven: +15.000 m², naar inschatting op z'n vroegst in 2025. Dergelijke grote aantal meters hebben een grote impact op het aanbod in Enschede. Onduidelijk is welk deel daarvan realistisch gezien voor welke doelgroep geschikt zal zijn, waarbij er ook een kans is dat de huisvesting helemaal niet voor de creatief-culturele doelgroep beschikbaar komt. Vanwege de grote impact van de ontwikkeling op het aanbod en de onzekerheid ervan, rekenen we met een ruwe schatting van 50% (ofwel 7.500 m²); die we in dit rapport steeds separaat aanduiden in de figuren met een stippellijn (zie figuur 4.5 en 4.6).

In figuur 4.5 is de aanbodontwikkeling weergegeven tussen 2022 en 2030, uitgaande van een toevoeging van ruimte in Connect-U in twee stappen. Zichtbaar is dat het totale aanbod op korte termijn afneemt, maar op langere termijn toeneemt. Echter, als we uitgaan van de huidige huurprijzen en het afwerkingsniveau in Connect-U (basis tot marktconform), zal dit slechts beperkt geschikt zijn voor de creatief-culturele sector⁶; en niet voldoen aan de prijs- en kwalitatieve eisen van de gebruikers van Studio Complex en WARP. Hoewel er per saldo meer meters worden toegevoegd dan verdwijnen, betekent het vooral een krimp van het aanbod in de betaalbare ruimtes, en een groei van het aanbod in de duurdere ruimtes. We gaan hier in hoofdstuk 5 en de conclusies en aanbevelingen nader op in.

Figuur 4.6 bevat een indicatieve weergave van de aanbodontwikkeling naar doelgroep. Daarin zien we dat het aanbod voor de creatief-culturele sector afneemt, terwijl dat voor de creatief-technische sector toeneemt.

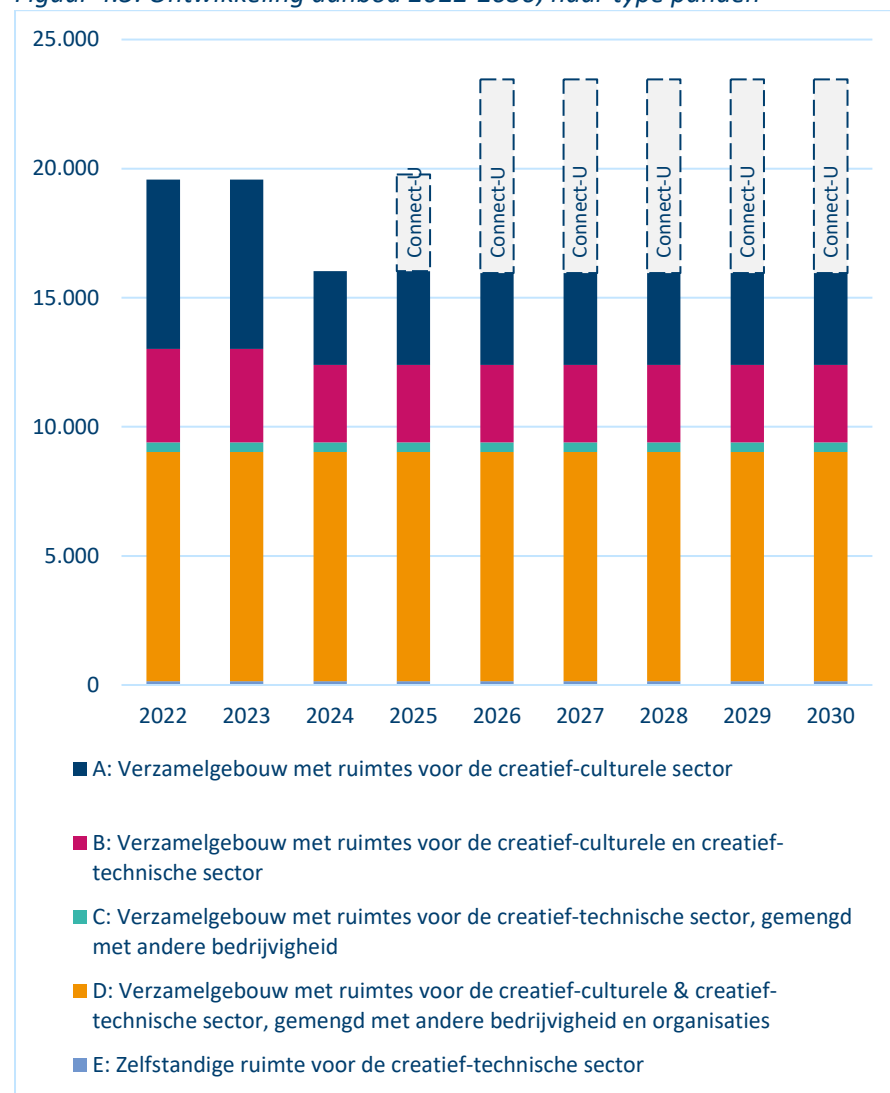
⁶ Onze aanname is dat het grootste deel van de toe te voegen ruimte in Connect-U voor de creatief-technische doelgroep geschikt zal zijn (6.000 m²), en het overige deel (1.500 m²) voor de creatief-culturele doelgroep.

Dat komt doordat het tijdelijke aanbod dat verdwijnt met name voor de creatief-culturele sector geschikt is; en het aanbod dat wordt toegevoegd grotendeels voor de creatief-technische sector.

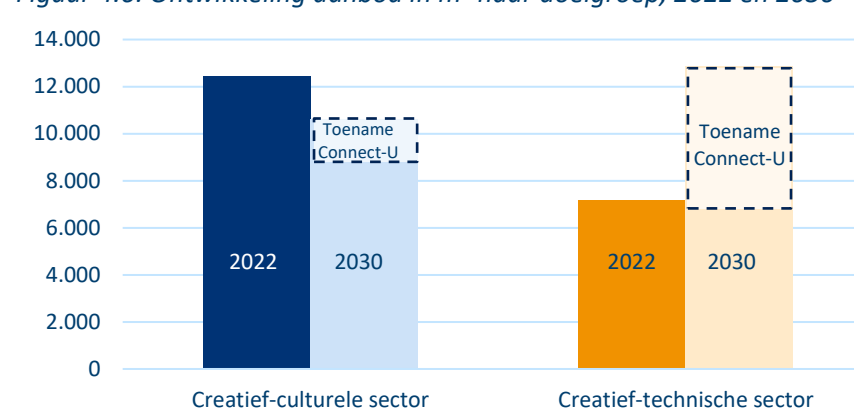


Diversiteit in huisvesting: kantoorachtige werkplek in Connect-U, en werkplaats in Studio Complex

Figuur 4.5: Ontwikkeling aanbod 2022-2030, naar type panden



Figuur 4.6: Ontwikkeling aanbod in m² naar doelgroep, 2022 en 2030



4.3 Gebruik en beoordeling van het aanbod

Overig gebruik verzamelpanden

In paragrafen 4.1 en 4.2 is steeds uitgegaan van de werkruimten voor de creatief-culturele sector en de creatief-technische sector in de verzamelgebouwen. Deze werkruimten vormen met 19.600 m² slechts 15-20% van de totale oppervlakte van de panden waarin zij gevestigd zijn. De bijna 90.000 m² overige ruimten komen grotendeels voor rekening van drie grote panden: ConnectU (wonen, onderwijs, andere bedrijvigheid); de Performance Factory (horeca, andere bedrijvigheid en organisaties) en Spinnerij Oosterveld (andere functies zoals vergader- en evenementenruimten, andere bedrijvigheid en organisaties). In kleinere verzamelgebouwen is er veelal enige plek voor gedeelde werkplaatsen of expositie-/podiumruimten.

Tevredenheid

Volgens de enquête werkt een groot gedeelte (43%) van ondernemers in de creatief-culturele sector vanuit huis. 27% huurt een ruimte in een verzamelgebouw, en 12% werkt in een eigen zelfstandige ruimte. Dit

percentage is erg hoog ten opzichte van het geïnventariseerde aanbod zelfstandige ruimten.

Een kleine 10% is ontevreden over de gehuurde huisvesting. Met name door kwaliteit van het pand, faciliteiten en prijsniveau. Zo'n 65% is tevreden of zeer tevreden met de gehuurde huisvesting. Slechts 14 van de 190 thuiswerkers die de enquête heeft ingevuld is ontevreden met deze situatie. Ze zoeken met name een plek met meer interactie.



5 Vraag en aanbod tegen elkaar afgezet

5.1 Kwantitatief: vraag vs aanbod creatief-culturele sector

Er is onvoldoende aanbod beschikbaar en kwalitatief voldoet het aanbod niet aan de vraag

Als we de huidige vraag naar en het aanbod van huisvesting voor de creatief-culturele sector tegen elkaar afzetten, is de conclusie dat er op dit moment onvoldoende ruimte beschikbaar is. In tabel 5.1 zien we dat er meer vraag is naar huisvesting dan aanbod van huisvesting (-8.970 m²). Er is met name een tekort aan ruimten in verzamel panden (-7.790 m²).

In de toekomst (2030) zien we dat de vraag minimaal groeit (+900 m²) maar ook het aanbod afneemt. Tegelijkertijd zien we ook dat de vraag naar verwachting verschuift waardoor het zwaartepunt van de mismatch ligt in de zelfstandige bedrijfsruimten (-8.400 m²). In tabel 5.1 en figuur 5.1 zien we hoe vraag en aanbod zich nu en in de toekomst tot elkaar verhouden. We zien een kwantitatieve mismatch van circa 11.700 m². De mismatch is wellicht nog groter vanwege de onzekerheid over de omvang en invulling van de toe te voegen ruimte in Connect-U.

Opvallend is dat de huisvestingsvraag op dit moment al een stuk hoger ligt dan het geïnventariseerde aanbod. Dat heeft meerdere oorzaken:

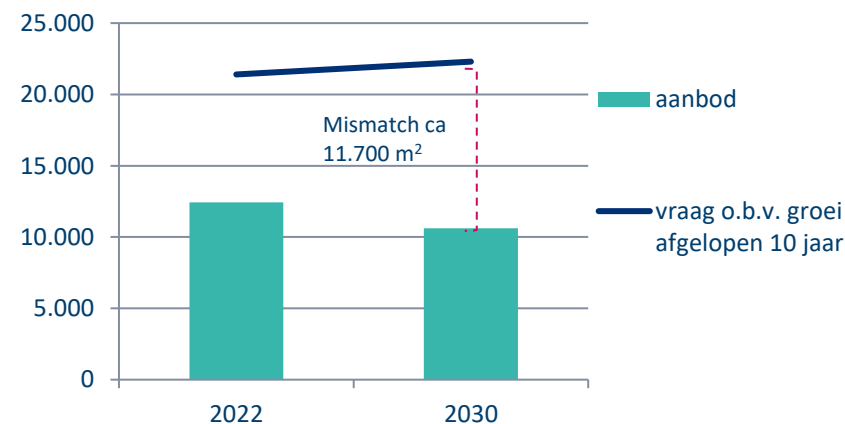
- Er is een latente vraag is: ondernemers die nu geen ruimte hebben, willen dat wel.
- Een deel van de creatief-culturele sector heeft zijn weg gevonden in reguliere bedrijfshuisvesting of andere typen huisvesting (b.v. tijdelijk leegstandsbeheer of een wijkcentrum). Zo zien we dat er creatief-culturele ondernemers zijn gevestigd op bedrijventerrein Euregio

(bedrijfsverzamelgebouw) en in (kantoor)verzamelgebouwen met marktconforme prijs die niet zozeer zijn gericht op de sector (o.a. Capitool 10, Piet Heinstraat 12, Balengebouw)

Tabel 5.1: Vraag en aanbod huisvesting creatief-culturele sector, in m²

	2021-2023			2030		
	vraag	aanbod	saldo	vraag	aanbod	saldo
Eigen ruimte in verzamel pand	13.600			10.700		
Gedeelde ruimte in verzamel pand	6.800	12.430	-7.790	3.200	10.615	-3.285
Eigen bedrijfsruimte (niet aan huis)	1.000	0	-1.000	8.400	0	-8.400
Totaal	21.400	12.430	-8.970	22.300	10.615	-11.685

Figuur 5.1: Visualisatie vraag-aanbodconfrontatie 2021-2023 en 2030, in m²



De mismatch is groot als we kijken naar de omvang van de vraag en het aanbod

De vraag in 2030 overtreft het aanbod met de factor 2. Vergelijkingen met andere steden (zie kader) laten zien dat ook daar een mismatch is tussen het aanbod en de vraag. Deze is in absolute aantallen in veel gevallen groter dan in Enschede, maar in relatieve aantallen kleiner. Alleen in Breda, van de genoemde steden qua omvang het meest vergelijkbaar met Enschede, zien we dat de extra ruimtebehoefte het aanbod zwaar overtreft. Met andere woorden: Enschede staat voor een relatief grote opgave in vergelijking tot andere steden. Echter, in absolute zin is de opgave met 11.700 m² relatief 'eenvoudig' te realiseren in termen van aantallen panden.

In de praktijk ligt dit genuanceerder: een afweging tussen prijs, beschikbare ruimte en tijdelijkheid

De ingevulde enquête door respondenten, laat zien dat er op dit moment een kwalitatieve mismatch is. Respondenten zijn op zoek naar een ruimte om te kunnen ondernemen, maar kunnen niet altijd een ruimte naar wens vinden. Verschillende factoren spelen hierin een rol:

- Een belangrijke reden hiervoor is prijs: creatieven geven aan dat ze voor hun toekomstige (gewenste) huisvesting idealiter iets minder betalen dan dat zij op dit moment doen. Dat komt onder andere door de stijgende servicekosten.
- Ook tijdelijkheid speelt mee: als creatieven vaak moeten verhuizen, dan moeten zij ook steeds weer opnieuw opzoek naar geschikte huisvesting. De keerzijde hierin is dat tijdelijkheid ook zorgt voor aanbod.
- Andere kwalitatieve factoren die meespelen bij de interpretatie van de mismatch, zitten bijvoorbeeld in locatie, omvang en voorzieningen.
- Tegelijkertijd constateren we dat ruimten niet altijd optimaal wordt benut. Zo wordt een deel van de panden onnodig bezet gehouden

door creatieven die slechts incidenteel gebruik maken van een ruimte of die meer ruimte bezet houden dan noodzakelijk.

- Zoals vrijwel alle prognoses van werkgelegenheid en bedrijfsruimten gaat ook deze prognose uit van een lineaire ontwikkeling van de sector. Voor de verwachte groei van de creatief-culturele sector is uitgegaan van de groeiontwikkeling in de afgelopen 10 jaar. Dit doet geen recht aan de grilligheid waarmee de economie zich ontwikkelt. Er kunnen diverse redenen zijn waarom de groei zwakker of sterker is de komende periode.

Kortom, het beeld van een mismatch van ca. 11.700 m² zegt niet alles: in de praktijk hangt deze af van veel factoren.



Vraag en aanbod creatieve sector elders in Nederland

In 2022 is in **Utrecht** geschat dat de extra ruimtebehoefte voor de creatieve sector tot 2028 circa 50.000-85.000 m² is; ten opzichte van een aanbod van ca 100.000 m². Ook de vraag naar atelierwoningen en zelfstandige units is daar substantieel.

In **Breda** is in 2021 geschat dat de extra ruimtebehoefte voor de creatieve sector tot 2026 circa 30.500 m² is. Dit is niet alleen de vraag naar ateliers maar ook de vraag naar units in bedrijfsverzamelgebouwen. Het aanbod in de gemeente is met 20.000 m² vergelijkbaar met dat in Enschede, maar wel specifiek gericht op de creatief-culturele sector.

Onderzoek heeft uitgewezen dat in **Amsterdam** elk jaar 1.000 tot 1.500 ondernemers een ruimte zoeken in creatieve broedplaatsen. De stad Amsterdam heeft als ambitie gesteld elk jaar 10.000 m² aan nieuwe creatieve incubators te realiseren. De MRA voert een actief broedplaatsenbeleid: de afgelopen 15 jaar is er 170.000 m² broedplaatsen bij gekomen. De meeste van deze locaties zijn 3 tot 20 jaar vastgelegd.

Rotterdam heeft zich tot doel gesteld meer panden betaalbaar beschikbaar te stellen voor de creatieve sector, met focus op beeldend kunstenaars, podiumkunstenaars, filmers, fotografen, ontwerpers en architecten. Men zoekt daarbij naar een huurniveau van €50 per m² per jaar kale huur. Doel is elk jaar het aanbod uit te breiden met 3.000 m² per jaar. Belangrijke aanbieder in Rotterdam is SKAR: Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam. Deze stichting heeft 25 panden in beheer, in totaal zo'n 20.000 m².

In **Groningen** is de verwachting dat het huisvestingsaanbod de komende jaren zal afnemen door druk uit de woningmarkt. Met name tijdelijke, goedkope locaties zullen wegvallen: verwachting is dat er een tekort ontstaat van 5.000 – 15.000 m² de komende jaren. Er is nu zo'n 105.000 m² aan broedplaatsen in de stad. Daarom is een quickscan broedplaatsenbeleid in uitvoering om te verkennen of een broedplaatsenbeleid zinvol kan zijn.

5.2 Kwantitatief: vraag vs aanbod creatief-technische sector

Als we de huidige vraag vanuit de respondenten en het aanbod van huisvesting voor de creatief-technische sector tegen elkaar afzetten, zien we dat er op dit moment voldoende ruimte beschikbaar is voor deze creatief-technische ondernemers. Bovendien neemt het aanbod voor deze sector in de toekomst toe. Toch kunnen we niet zeggen dat er voldoende aanbod is voor dit deel van de creatieve sector, omdat een groot deel van de latente vraag en de vraag die voort komt uit de groei van de sector onbekend is.

Als we kijken naar de uitsplitsing per type ruimte dan zien we een klein tekort aan eigen bedrijfsruimten nu (-281 m²) en in de toekomst (-777 m²). In tabel 5.3 zien we hoe de vraag vanuit de respondenten en het totale aanbod voor creatief-technische in verzamelgebouwen zich nu en in de toekomst tot elkaar verhouden.

Tabel 5.3: Vraag en aanbod huisvesting creatief-technische sector, in m²

	2023			2027		
	vraag	aanbod	saldo	vraag	aanbod	saldo
Eigen ruimte in verzamelpand	3.876			4.216		
Gedeelde ruimte in verzamelpand	1.148	7.002	1.978	752	12.692	7.724
Eigen bedrijfsruimte (niet aan huis)	431	150	-281	927	150	-777
Totaal	5.455	7.152	1.697	5.895	12.842	6.947

6 Beleidscontext

Er is op dit moment geen kaderstellend beleid voor de huisvesting van de creatief-culturele en creatief-technische sector. Vanuit de gemeente en regio wordt het belang van deze sector, en het faciliteren ervan wel benoemd. Het uitgangspunt van dit onderzoek is om op bestaande beleidskaders en –inspanningen aan te sluiten; dit hoofdstuk beschrijft daarom de betekenis van de belangrijkste beleidskaders voor de creatief-culturele en creatief-technische sector.

6.1 Citymarketingvisie Enschede 2020

De Citymarketingvisie uit 2020 beschrijft Enschede als een technologische, innovatieve en creatieve stad waar het door de menselijke maat en Enschedese mentaliteit fijn ondernemen, studeren, recreëren en wonen is. Het merk Enschede is dan ook gestoeld op drie thema's: Technologie, Innovatie en Creativiteit (TIC). Creativiteit zit in het DNA van Enschede. Dit maakt Enschede innovatief, veerkrachtig en een stad vol met creatief ondernemerschap, creatieve kennis en cultureel aanbod. Menig creatieveling ontwikkelde zich vanuit de Enschedese kweekvijver tot een creatieve professional.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

Vanuit deze visie wordt het belang van deze sector dan ook onderstreept en geeft daarmee aanleiding tot het faciliteren ervan.

6.2 Coalitieakkoord 2022-2026: Samen trots op Enschede

Het belang van de creatief-culturele en creatief-technische sector wordt ook in het nieuwe coalitieakkoord (2022-2026) onderstreept. In het coalitieakkoord staat de beschreven dat er geïnvesteerd moet worden in een veelzijdig cultuur- en evenementenaanbod. Een belangrijke doelstelling is dat de gemeente Enschede meer wil inzetten op het tussengebied van makers en aanstormend talent, bijvoorbeeld door het faciliteren van initiatieven voor verzamelgebouwen en het bieden van ruimte voor nieuwe evenementen. Hierin is het van belang om dit samen met de instellingen, makers, organisatoren, amateurkunstverenigingen en inwoners op te pakken. Tegelijkertijd is de wens geformuleerd om te groeien naar 170.000 inwoners: +9.000 nieuwe woningen; tussen de 10.000 en 12.500 nieuwe banen. Naast de wens om ook het culturele aanbod in de stad hierop aan te sluiten zal de creatief-culturele en creatief-technische sector ook gaan 'meegroeien' en daarmee de huisvestingsvraag.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

Het coalitieakkoord laat zien hoe zeer de stad belang hecht aan een sterke creatieve sector, en dat de gemeente zich realiseert dat hierop inzet gepleegd moet worden.

6.3 Visie Werklocaties en economische visie

De vigerende visie werklocaties komt uit 2019 en geeft richting aan hoe werklocaties versterkt en toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Daartoe zijn verschillende doelstellingen geformuleerd:

1. het versterken van het structurele groeivermogen van de Enschedese economie en daarmee aan de strategische opgaven (Meer talent aantrekken en vasthouden, Verbeteren van de bereikbaarheid van



banen, Een duurzame groene stad, Een inclusieve samenleving, Goed bestuur) van Enschede.

2. Kwaliteit boven kwantiteit, resulterend in excellente werklocaties, die passen bij ondernemers, investeerders en bijdragen aan duurzaamheidsopgaven.
3. Inzetten op ketenversterking (en onderlinge samenhang) tussen de afzonderlijke werklocaties zowel ruimtelijk als organisatorisch en op samenwerking tussen en met ondernemers. We zetten in op samenwerking van de 4 O's – Ondernemers, Overheid, Onderzoek en Onderwijs – op alle werklocaties.
4. Inzetten op de sectoren hightech, ICT, dienstverlening en het lokaal gewortelde midden- en kleinbedrijf.
5. Voor onze kantoorlocaties zien we een kwalitatieve opgave en geen kwantitatieve. Dit past bij ons uitgangspunt kwaliteit boven kwantiteit.
6. Behouden van betaalbare binnenstedelijke werklocaties en ruimte voor werken-aan-huis, voor zover het geen onevenredige impact heeft op het woon- en leefklimaat.
7. Startups moeten ruimte krijgen op de plekken waar ze het liefste willen zitten. Daarvoor werken we ook aan enkele hotspots als belangrijke clusterlocaties, die ieder een eigen doelgroep binnen het creatieven startupklimaat bedienen.
8. Zorgen voor voldoende groei ruimte voor bedrijven naar de toekomst door bestaande locaties te optimaliseren, het realiseren van circa 10 ha. schuifruimte en het behouden van onze strategische voorraad
9. Deze visie vraagt van ons om meer samenwerking, ondernemersgericht werken en gebruik maken van de investeringskracht van onze partners in de stad.
10. Dit doen we door samen met onze partners, zoals ondernemers en instellingen te werken aan een uitvoeringsagenda, die we jaarlijks samen bijstellen.

De economische visie van Enschede dateert uit 2011 en wordt op dit moment geüpdatet.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

De hierboven genoemde doelstellingen zijn belangrijk voor de creatief-culturele en creatief-technische sector. In het kader van dit onderzoek gaat het daarbij met name om: strategische opgaven zoals het aantrekken en vasthouden van talent, kwalitatieve werklocaties die passen bij (creatieve) ondernemers, het behouden van betaalbare binnenstedelijke werklocaties, het bieden van ruimte voor startups (en waar deze bij voorkeur willen zitten) en het zorgen voor voldoende groei ruimte voor bedrijven naar de toekomst zodat er schuifruimte ontstaat waardoor startende (creatieve) ondernemers meer kans maken op een betaalbare werkplek. Aanvullend hierop kunnen de resultaten uit dit onderzoek benut worden voor de jaarlijks bij te stellen uitvoeringsagenda en de te vernieuwen economische visie van Enschede.

6.4 Ambitie & actie-agenda binnenstad (2022)

In 2022 is een richtinggevende en integrale Ambitie en Actie Agenda voor de Enschedese binnenstad opgesteld. In dit document zijn vier thema's/proeftuinen uitgediept: 1) de basis op orde, 2) experiment en innovatie, 3) ontmoeting en verbinding en 4) groei en transformatie. Per thema/proeftuin wordt een aantal actielijnen benoemd.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

In het kader van dit onderzoek biedt met name de actielijn ondernemerschap binnen het thema experiment en innovatie relevante aanknopingspunten.

Ruimte en gelegenheid bieden aan innovatief en experimenteel ondernemerschap is een directe investering in de toekomst van de binnenstad. Eigenaren stellen leegstaande commerciële ruimtes open



voor ondernemende studenten, start-ups en spin-offs, al dan niet verenigd in publiek-private samenwerkingsverbanden. Samen met de gemeente creëren ze er gratis of betaalbare co-work plekken, expositieruimtes, testlocaties, laboratoria en ateliers. Ondernemers worden hierbij op weg geholpen en gefaciliteerd.

6.5 *Beleidskader vastgoed (2021)*

De ambitie van het vastgoedbedrijf is om duurzaam bij te dragen aan de doelen van de stad. Het vastgoed dat het vastgoedbedrijf in eigendom heeft of beheerd en de keuzes die ze maken moeten bijdragen aan het verbeteren van de stad. De beleidsafdelingen bepalen welke behoefte er is aan welk vastgoed. Zij hebben veelal een subsidierelatie met de gebruiker van het vastgoed. Het vastgoedbedrijf zorgt voor een optimale balans tussen het financieel en maatschappelijk rendement. Vastgoed dat (niet) meer bijdraagt aan de doelen van de stad of waarvan de kosten en baten niet meer in balans zijn wordt afgestoten. Het maatschappelijk rendement wordt bepaald door de beleidsafdelingen. Het vastgoedbedrijf zorgt ervoor dat er voldoende accommodaties zijn en dat voorzieningen waar mogelijk geclusterd worden om zo de beleidsdoelen te bereiken met de inzet van minimale middelen. Als er nieuwe objecten aan de portefeuille toegevoegd moeten worden dan moet hiervoor voldoende financiële dekking zijn vanuit de betrokken beleidsafdelingen.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

Voor Cultuur, Evenementen en Citymarketing (CEC) is de cultuurnota bepalend voor de culturele infrastructuur. Vastgoed is daarin faciliterend. De culturele instellingen zijn veelal gesubsidieerd. Beslissingen over nieuwe huurcontracten, investeringen die leiden tot een hogere huur, huurderswensen etc. worden dan ook altijd besproken met zowel de gebruikende culturele instelling als de afdeling CEC. Op die manier wordt zicht gehouden op de huur- en subsidiestromen. In afstemming met CEC worden afspraak gemaakt over de huurfacturatie. Deze kan (deels) intern

worden voldaan door CEC of volledig aan de gebruiker worden doorbelast.

Voorliggend onderzoek kan dienen als behoefte-indicatie voor het in te zetten gemeentelijk vastgoed.

6.6 *Agenda voor Twente 2023-2027: Samenwerken aan Bruto Twents Geluk in een groene technologische topregio*

De Agenda voor Twente 2023-2027 is in samenwerking met ondernemers, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden in Twente opgesteld. Aan de hand van de Agenda voor Twente werken regionale partijen de komende vijf jaar samen aan het versterken van Twente en het investeren in projecten, met brede welvaart als kompas. De nadruk in de strategie van Twente Board ligt op het versterken van de economie, het verbeteren van het innovatieklimaat, investeren in talent op alle niveaus, het bieden van een goed woon-, werk- en leefklimaat en het positioneren van Twente in Nederland en Europa.

Verbinding met de creatief-culturele en creatief-technische sector

Eén van de doelstellingen uit de agenda is het behouden en verder ontwikkelen van een gevarieerd cultureel aanbod, dat moet bijdragen in het aantrekken van Talent en in het positief positioneren van Twente als groene, technologische topregio. Het is van belang om Twente Board als klankbord, verbinder en aanjager mee te nemen in de resultaten van dit onderzoek zodat zij bekend zijn met de wensen van de sector om het culturele klimaat te verbeteren door de juiste ontwikkelingen in de regio te agenderen.

