

Agendaformulier B&W-vergadering 27 februari 2024

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Subsidie Domijn voor creatieve broedplaats		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Corsanummer:	2400000221
Schrijver	M.W.A. van Houts	Casnummer	BV24000002
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Clemens Mos/PCF; Rosemarie de Wit/JZ
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

1. Een incidentele subsidie van €206.816 te verstrekken aan Woningcorporatie Domijn voor de verlaging van de markthuur van de overeengekomen ruimte in Bundle @ Performance Factory voor een periode van 10 jaar.
2. Dit bedrag te dekken uit het bestemmingsreserve Creatieve Broedplaatsen uit de Rijksmiddelen Covid-19 tweede tranche;
3. De opdrachtgever Cultuur, Evenementen & Citymarketing te mandateren voor het ondertekenen van de subsidiebeschikking;
4. Het DAEB-besluit 'Overeenkomst creatieve broedplaats Domijn' te ondertekenen;
5. Kennis te nemen van het plan van Blackbrick;
6. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsbrief.

Publieksvriendelijke samenvatting

De Gemeente Enschede verleent een subsidie aan woningcorporatie Domijn. Met deze subsidie zorgt Domijn ervoor dat een ruimte in Bundle een creatieve broedplaats wordt voor in ieder geval de komende 10 jaar. Bundle is een samenwerking tussen Domijn en Veste Wonen voor nieuwbouw bij de Performance Factory. Ze zetten de subsidie in om de huurprijs van de ruimte te verlagen. Black Brick is de partij die invulling zal geven aan de ruimte.

De broedplaats Black Brick zou eerst verhuizen naar de oude brandweerkazerne aan de Hengelosestraat, maar door de slechte staat van het gebouw kon dat toch niet doorgaan. Deze ruimte geeft Black Brick stabiliteit om als organisatie te groeien in de stad. Black Brick gaat op deze plek tentoonstellingen organiseren en werkplekken en begeleiding bieden aan jonge kunstenaars.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

De oude brandweerkazerne Hengelosestraat

Het afgelopen jaar heeft de gemeente een actieve rol gespeeld in de zoektocht naar nieuwe huisvesting voor de voormalige bewoners van de creatieve broedplaats aan het Stationsplein 1a. Een onderdeel hiervan is het proces om van de oude Brandweerkazerne aan de Hengelosestraat een nieuwe creatieve broedplaats te maken. Deze locatie moest dienen als nieuwe huisvesting voor Sickhouse, Black Brick, en Grensfrequentie. Bij een controle naar de maximale vloerbelasting is geconstateerd dat de staat van het gebouw dit plan niet toelaat. College en de gemeenteraad zijn hier reeds over geïnformeerd (zie collegevoorstel BV23000557).

Onderzoek Bureau Buiten

Onderzoeksbureau Bureau Buiten heeft in 2023 onderzoek gedaan naar de huisvestingsvraag van de creatieve sector in Enschede. Zij hebben het bestaande en toekomstige aanbod aan creatieve werkruimte in Enschede afgezet tegen de vraag hiernaar. De conclusie is dat er op dit moment een mismatch is tussen vraag en aanbod van 10.800m² die toeneemt naar ca. 12.000m² in 2030. Het gaat hierbij specifiek om een tekort aan betaalbare, langdurig beschikbare verzamelruimtes op instapniveau (<50 euro/m²/p.j.) en basisniveau (<99 euro/m²/p.j.) en ruimte voor de muzieksector. De markt pakt deze ruimtevraag niet op: de mismatch kan alleen worden opgelost door interventie door de overheid.

De Gemeente Enschede vindt het belangrijk dat er een divers cultureel aanbod is in de stad. Daar horen ook creatieve broedplaatsen bij met voldoende werkplekken voor de creatieve sector. In de [cultuurnota](#) is daarom opgenomen dat we extra ruimte gaan bieden aan experiment en gaan werken aan een uitvoeringsprogramma Creatieve Broedplaatsen (BV2300078812). Vooruitlopend daarop experimenteren we met hoe we dit als gemeente het beste vorm kunnen geven. We zijn al enige tijd met een aantal creatieve broedplaatsen in gesprek die een acute huisvestingsvraag hebben. Eén van die partijen is Black Brick. Black Brick en de gemeente zijn met spoed op zoek gegaan naar een nieuwe locatie. In gesprek met Domijn gaf Domijn aan nog ruimte beschikbaar te hebben in Bundle, de nieuwbouw bij de Performance Factory, die voldoet aan het programma van eisen van Black Brick. Het gaat om een ruimte van circa 318m² die naar verwachting wordt opgeleverd in mei 2024. Bij positief besluit wordt een contract ondertekend met Domijn waarmee de ruimte voor 10 jaar beschikbaar wordt gesteld voor de functie creatieve broedplaats met een vierkante meterprijs van €35/m²/per jaar.

Op 17 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten een bedrag van maximaal 550.000 euro beschikbaar te stellen voor het stimuleren van broedplaatsen voor 2022-2023 (corsanummer 2100096315). Op 22 november 2022 heeft het college een besluit genomen om een reserve daaruit beschikbaar te houden voor de verhuizing van (een) creatieve broedplaats(en) van €417.020 (BV2200100317). Dit voorstel is een deel van de uitwerking van dat collegebesluit.

Plannen van Black Brick

Stichting Black Brick, opgericht op 10 oktober 2021, dient als studioruimte voor lokale jonge kunstenaars met een specialisatie in nieuwe media. Het behelst een studioprogramma dat netwerken, curatie en peer learning aanmoedigt. Sinds de officiële start heeft Black Brick een duidelijke plek bemachtigd binnen de culturele sector in Enschede en heeft naast de gehuisveste kunstenaars een vast bestand van vrijwilligers en een wederkerig vast publiek.

Black Brick organiseert solo- en groepstentoonstellingen, zowel van de Black Brick-kunstenaars als van externe kunstenaars. De organisatie biedt kunstenaars een fysieke ruimte om te werken, begeleiding in talentontwikkeling, en ruimte om hun artistieke praktijk te ontwikkelen.

Op de nieuwe locatie wil Black Brick verder professionaliseren, meer ruimte bieden voor productie en artistiek onderzoek met jong talent, en richten op een breder publiek.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Aantrekken, behouden en ontwikkelen van creatief talent en publiek.

Argumenten

1.1 Met dit bedrag wordt de huurprijs verlaagd naar €35 per m² per jaar (kale huur) voor de komende 10 jaar
Uit het onderzoek van Bureau Buiten en gesprekken met creatieve broedplaatsen blijkt dat €35 per m² per jaar een realistische huurprijs is die binnen de businesscase past van een creatieve broedplaats. Dit huursegment wordt niet door de markt opgepakt. De vierkante meterprijs die Domijn vraagt voor deze ruimte ligt boven de €35/m²/p.j. Door Domijn een subsidie te verlenen van €206.816,-, wordt de onrendabele top

als het ware afgekocht voor de komende 10 jaar zodat de vierkante meterprijs van €35 wordt gehanteerd voor de huurder.

1.2 De voorgestelde methode om de huurprijs af te toppen wordt positief ervaren in andere gemeenten

Op basis van het onderzoek van Bureau Buiten is gekeken naar broedplaatsenbeleid in andere steden. Daarbij hebben zij gekeken naar de instrumenten en methodes die andere steden gebruiken om meer betaalbare ruimte voor de creatieve sector te creëren in de stad. Eén van de methodes die Bureau Buiten aanraadt is de methode van het subsidiëren van de onrendabele top. Deze werkwijze wordt ook gehanteerd door de gemeente Amsterdam. Uit gesprek met de gemeente Amsterdam blijkt dat zij positief zijn over deze werkwijze en de manier waarop ze daarmee hun doelen kunnen bereiken.

4.1 Er is geen sprake van staatssteun

Het DAEB besluit onderbouwt dat er geen sprake is van concurrentievervalsing of verdringing van de commerciële markt. De ruimte wordt aangeboden aan creatief jong talent. De huurprijzen die deze groep kan betalen, wordt niet opgepakt door de markt.

5.1 Hiermee wordt voor een deel uitvoering gegeven aan de motie 'behouden WARP Technopolis in Enschede'

Na het aannemen van de motie 'behouden WARP Technopolis in Enschede' is uit gesprekken met de huurders bij Stationsplein 1a gebleken dat het niet gaat om de verhuizing van één partij, maar meerdere partijen. Met de verschillende partijen zijn wij in gesprek gegaan en wordt naar nieuwe locaties gezocht nadat zij een programma van eisen aanleveren bij de gemeente. Black Brick en Sickhouse zouden gaan verhuizen naar de oude brandweerkazerne. Doordat dit niet door kon gaan, moest voor deze partijen met spoed een nieuwe ruimte worden gezocht. Beide partijen zijn in gesprek gegaan met Woningcorporatie Domijn. Black Brick heeft in gesprek aangegeven geïnteresseerd te zijn om deze ruimte te huren in Bundle.

5.2 Deze ruimte geeft de organisatie Black Brick zekerheid en stabiliteit

Black Brick is een organisatie met veel ambitie. Doordat er zekerheid is over de huurperiode en huurprijs, kan de organisatie zich verder gaan professionaliseren en het artistiek versterken. Dit komt ten goede aan het culturele aanbod in Enschede. Black Brick heeft de ambitie om op deze plek een belangrijke hotspot te worden voor experiment en creatief talent.

Risico's

1.1 Black Brick kan om diverse mogelijke redenen de ruimte niet voor de volledige 10 jaar huren

De intentie van Black Brick is om de ruimte in ieder geval de komende 10 jaar te huren. Een mogelijk risico is dat de huurperiode om diverse mogelijke redenen korter zal zijn dan 10 jaar, waarmee de broedplaatsfunctie komt te vervallen. Dit risico wordt ondervangen doordat de gemeente (en niet Black Brick) een contract afsluit met Domijn. In dit contract staat vastgelegd dat de ruimte in ieder geval voor 10 jaar een broedplaatsfunctie heeft. Mocht binnen 10 jaar een nieuwe huurder gevonden moeten worden, zal de gemeente worden betrokken bij het vinden van een nieuwe huurder.

1.2 Derden kunnen bezwaar maken tegen het besluit

Er zijn op dit moment verschillende creatieve broedplaatsen die een nieuwe ruimte zoeken. Mogelijk maakt één van deze partijen bezwaar tegen dit besluit omdat voor hen nog geen geschikte nieuwe ruimte is gevonden. De gemeente kan goed onderbouwen waarom dit besluit wordt genomen. De gemeente doorloopt bij elke broedplaats met een urgente huisvestingsvraag hetzelfde proces, waarbij de gemeente zich aanpast op het tempo en de keuzes van de broedplaats.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De kosten voor het afkopen van de ruimte met de gewenste kale huurprijs (€35,-/m²/p.j.) voor 10 jaar bedragen: €206.816,- excl. BTW. De bijkomende kosten zoals inrichting, gas/water/elektra en verzekeringen zijn onderdeel van de businesscase van de broedplaats zelf (in dit geval Black Brick).

Op 22 november 2022 heeft het college een besluit genomen om een bestemmingsreserve beschikbaar te houden vanuit de Covid-19 Rijksmiddelen tweede tranche. Dit reserve is bedoeld voor de verhuizing van (een) creatieve broedplaats(en) van €417.020 (BV2200100317). De kosten worden gedekt uit dit reserve. Er blijft een bedrag van €210.204,- gereserveerd voor de verhuizing van (een) creatieve broedplaats(en). Nadere uitwerking hiervan zal plaats vinden in een separaat collegevoorstel.

Afweging en alternatieven

Twee mogelijke alternatieven zijn:

1. De ruimte voor 5 jaar afkopen met de gewenste kale huurprijs (€35,-/m2/p.j.). De kosten daarvan liggen lager: € 110.845,- excl. BTW. Deze huurperiode is niet wenselijk, omdat dit maar voor 5 jaar zekerheid geeft voor de instelling. Tevens groeit het tekort aan creatieve werkruimte in Enschede de komende 10 jaar.
2. De ruimte niet afkopen als gemeente. De kale huurkosten voor de creatieve broedplaats worden dan €37.365,- per jaar exclusief servicekosten en BTW. Dit past niet binnen de businesscase van een creatieve broedplaats. Domijn zal op zoek gaan naar een andere huurder.

Participatie

Bewoners worden geïnformeerd door Bundle.

Communicatie met direct betrokkenen:

Bij positief besluit wordt de subsidie beschikt aan Domijn en begint Black Brick met de uitvoering van de plannen.

Interne communicatie

Op de ambtelijke Nieuwewie van 21 december 2023 is de mededeling gedaan dat Black Brick en de gemeente in gesprek zijn met Domijn over deze locatie.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Bij positief besluit wordt de subsidie beschikt aan Domijn en begint Black Brick met de uitvoering van de plannen. Vanaf juni kan Black Brick de ruimte naar verwachting gaan huren. Black Brick heeft de planning om in september open te gaan voor publiek.

Deze subsidieovereenkomst met Domijn zien we als een pilot voor het Uitvoeringsprogramma Creatieve Broedplaatsen. We verwachten dit uitvoeringsprogramma in 2024 voor te leggen aan de gemeenteraad. De methode van het subsidiëren van een onrendabele top in de huurprijs kan worden vastgelegd in het uitvoeringsprogramma, mits bijbehorende financiële middelen beschikbaar worden gesteld. Door deze werkwijze vast te leggen in het uitvoeringsprogramma, kunnen wij in het vervolg transparanter en minder ad hoc handelen bij urgente locatievraagstukken van creatieve broedplaatsen. Daarnaast creëren we met deze methode meer ruimte voor creatieve broedplaatsen in Enschede.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	DEAB besluit	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Subsidiebeschikking Domijn	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Subsidieaanvraag Domijn	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Plan Black Brick	Ja	Nee	Nee	Nee