

Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

- gelet op artikel 156 lid 3 Gemeentewet;
- gelet op artikel 3 lid 2 van de algemene Subsidieverordening gemeente Utrecht (ASV);

Gezien:

- de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Cultuurvisie 2030 & Cultuurnota 2025-2028 “Kleur Bekennen” en de Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector Najaar 2021 “Kleur geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector”;

Overwegende dat:

- Voor een pluriform cultuuraanbod dat past bij de stad, het belangrijk is dat er voldoende betaalbare werkruimte is voor kunstenaars die pas houdt met de groei van de stad;
- De gemeente samen met de sector een vastgestelde ambitie heeft om 80.000 m2 werkruimte toe te voegen voor creatieve makers;
- De realisatie van nieuwe culturele broedplaatsen belangrijk is omdat betaalbare ruimte voor creatieve makers schaars is in de stad;
- Broedplaatsen een verrijking zijn voor creatieve makers, de wijk waarin ze gelegen zijn en de stad Utrecht;

Besluiten vast te stellen de volgende Nadere regel: Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

Deze nadere regel verstaat onder:

1. Culturele broedplaats: een verzameling van werkruimten in één gebouw voor minimaal vijf kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering en andere ondergeschikte voorzieningen.
2. Kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur: bedrijven en organisaties actief in de cultuursector die maximaal 5 medewerkers hebben. De cultuursector omvat amateurkunst en cultuureducatie, archieven, architectuur en stedenbouw, beeldende kunst en vormgeving, dans, film, landschapsarchitectuur, letteren en bibliotheken, media, monumenten en archeologie, musea, muziek en muziektheater, en theater.
3. Beheerorganisatie: natuurlijke persoon of rechtspersoon met een inschrijving bij de Kamer van Koophandel die werkruimtes, ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering en andere ondergeschikte voorzieningen verhuurt of gaat verhuren aan kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur.
4. Vaste verhuur: de looptijd van het huurcontract is minimaal 1 maand.
5. Losse verhuur: de looptijd van het huurcontract of gefactureerd gebruik bedraagt minder dan 1 maand.
6. VVO: Het verhuurbare vloeroppervlak van de zelfstandig te gebruiken, afsluitbare units zelf (niet vermeerderd met aan deze units eventueel toe te rekenen delen van algemene ruimten) conform de gebruikelijke rekenmethodes in de vastgoedsector (NEN 2580).
7. BVO: het bruto vloeroppervlak, conform de gebruikelijke rekenmethodes in de vastgoedsector (NEN 2580).
8. Casco: de wind- en waterdichte oplevering van de ruwbouw.
9. Inbouw: alle aard- en nagelvaste onderdelen die aan het casco worden toegevoegd om het voor gebruik geschikt te maken.

Artikel 2 Doel

Deze nadere regel heeft als doel om de realisatie mogelijk te maken van nieuwe culturele broedplaatsen en nieuwe werkruimtes in bestaande culturele broedplaatsen, met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering en andere ondergeschikte voorzieningen in de gemeente Utrecht. De ruimtes kunnen tegen een betaalbaar tarief (incidenteel of voor een langere periode) worden gehuurd door kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur.

Door middel van deze Nadere regel levert de gemeente Utrecht een financiële bijdrage aan de investering om een onrendabele top in het investeringsbudget af te dekken voor de realisatie van nieuwe culturele broedplaatsen. Hierdoor kunnen de huurprijzen verlaagd worden waardoor deze betaalbaar worden voor professionele makers.

Artikel 3 Eisen aan de subsidieaanvrager

De subsidie kan worden aangevraagd door een beheerorganisatie.

Artikel 4 Vaststelling subsidieplafond

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks het subsidieplafond vast door middel van de subsidiestaat.

Artikel 5 Subsiadiabele activiteiten

1. Burgemeester en wethouders verlenen subsidie voor de volgende activiteit:
 - a. de realisatie van een nieuwe culturele broedplaats of het toevoegen van werkruimtes met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering en andere ondergeschikte voorzieningen aan een bestaande culturele broedplaats voor kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur die zich bevindt binnen de gemeentegrenzen van de stad Utrecht.
2. De volgende kosten zijn subsidiabel:
 - a. Verwervingskosten: dit zijn de koopsom, de overdrachtsbelasting en financieringskosten;
 - b. Bouw- en/of verbouwkosten: dit zijn arbeid- en materiaalkosten voor casco en inbouw;
 - c. Advies- en begeleidingskosten: dit zijn kosten voor bijvoorbeeld een architect of brandveiligheidsadviseur die zijn toe te rekenen aan de verwervingskosten en/of de bouw- en/of verbouwkosten;
 - d. Voorbereidingskosten: dit zijn opstartkosten voor de organisatie en voor projectmanagement;
 - e. Onvoorziene kosten.
3. De volgende activiteiten komen niet voor subsidie in aanmerking:
 - a. de realisatie van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande culturele broedplaats waarvoor de te realiseren ruimtes al subsidie verleend is of kan worden verleend vanuit de Nadere regel Investeringsbijdrage muziekstudio's gemeente Utrecht;
 - b. de realisatie van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande culturele broedplaats waarbij reeds financiële afspraken gemaakt zijn tussen de gemeente Utrecht en de beheerorganisatie om tegen een betaalbaar tarief werkruimten te realiseren voor bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur.
4. De volgende kosten zijn niet subsidiabel:
 - a. Kosten voor niet aard- en nagelvaste inrichting;
 - b. Kosten voor eventuele (werk)ruimtes en ondergeschikte voorzieningen in het pand die niet beschikbaar worden gesteld voor kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur;
 - c. Kosten voor ondergeschikte voorzieningen die gebruikt worden voor commerciële horecafuncties.

Artikel 6 Eisen aan de subsidieaanvraag

De aanvraag van de subsidie wordt ingediend met e-Herkenning via www.utrecht.nl/subsidie. Bij de aanvraag worden de volgende documenten aangeleverd:

1. een overzicht van de activiteiten met daarbij een omschrijving waarvoor subsidie wordt gevraagd en van de doelen die met die activiteiten worden beoogd. Dit overzicht moet de volgende onderdelen bevatten:
 - a. Het proces van verwerving, bouw en/of verbouwing, advies en begeleiding, inclusief planning en een overzicht.
 - b. Het totaalconcept van de broedplaats.
 - c. Een toelichting op de beoogde doelgroep die gebruik zal maken van de culturele broedplaats, en hoe dit aansluit bij de doelstellingen van deze nadere regel.
 - d. Een toelichting op de beoogde meerwaarde van de culturele broedplaats voor het gebied waar die zich in bevindt.
 - e. Een toelichting op de geschiktheid van de gekozen locatie om er een culturele broedplaats te kunnen realiseren en gebruiken, waarbij er naast bouwkundige geschiktheid in elk geval ook aandacht is voor parkeren en voorkoming van eventuele overlast voor omwonenden.
 - f. De hoogte van de huurtarieven, en een toelichting op hoe dit aansluit bij de doelstellingen van deze nadere regel.
 - g. De exploitatietermijn en een toelichting op de continuïteit. Bijgesloten een eigendomsakte, huurovereenkomst, intentieverklaring of andere documentatie die aannemelijk maakt dat er sprake kan zijn van de exploitatietermijn waarvoor subsidie wordt aangevraagd.
 - h. Een referentie van de aanvrager als ontwikkelaar en exploitant van culturele broedplaatsen en de samenstelling van de beheerorganisatie. De referentie moet een toelichting bevatten

- op de werkwijze met betrekking tot verhuren aan derden en het verwerven van huurders uit de beoogde doelgroep.
- i. De aanvrager geeft aan of er één of meer vergunningen zijn vereist voor de realisatie van een nieuwe culturele broedplaats of het toevoegen van werkruimtes aan een bestaande culturele broedplaats. Wanneer één of meerdere vergunningen vereist zijn wordt (worden) waar mogelijk de verleende vergunning(en) overgelegd.
 - j. Jaarrekeningen en jaarverslagen tot drie jaar voorafgaand aan het jaar van aanvragen. Indien deze niet beschikbaar zijn de meest recente jaarrekeningen en jaarverslagen.
2. Een financiële onderbouwing van de aanvraag aansluitend op het overzicht van de activiteiten, met een vertaling naar het format dat de gemeente Utrecht specifiek voor deze nadere regel heeft opgesteld. Dit format wordt op aanvraag per e-mail verstrekt via czbusinesscontrol@utrecht.nl. De financiële onderbouwing moet de volgende onderdelen bevatten:
- a. Een investeringsbegroting die is toegelicht, onderbouwd en gespecificeerd. De investeringsbegroting moet voldoen aan de volgende eisen:
 - i. De kosten zijn berekend exclusief btw. Eventuele niet verrekenbare btw komt voor rekening van de aanvrager en mag niet in het projectplan worden verwerkt.
 - ii. De post onvoorziene kosten bedraagt max. 5% van de totale investeringsbegroting.
 - iii. De investeringsbegroting sluit per saldo op nihil. De geraamde investeringskosten minus de financiering daarvan komt dus uit op nul.
 - iv. Waar mogelijk zijn documenten bijgesloten die de subsidiabele kosten aantonen zoals offertes, en documenten die de status van de overige financiering en leningen aantonen.
 - v. Indien niet subsidiabele functies onderdeel uitmaken van de businesscase zijn de investeringskosten onderverdeeld naar de verschillende functies aan de hand van een kostenverdeelstaat. Uit deze kostenverdeelstaat zijn de subsidiabele kosten en niet subsidiabele investeringskosten eenvoudig te herleiden.
 - b. Een exploitatiebegroting die is toegelicht, onderbouwd en gespecificeerd. Ten aanzien van de te subsidiëren activiteiten voldoet de exploitatiebegroting aan de volgende eisen:
 - i. De jaarlijkse reservering voor leegstand mag max. 5% van de totale jaarlijkse omzet bedragen.
 - ii. De jaarlijks geraamde kosten voor onderhoud en organisatie voor vaste verhuur mag max. 10% van de jaarlijkse omzet vaste verhuur bedragen.
 - iii. De jaarlijks geraamde kosten voor onderhoud en organisatie voor eventuele losse verhuur mag max. 20% van de jaarlijkse geraamde omzet losse verhuur bedragen.
 - iv. De post onvoorzien op de exploitatiebegroting bedraagt max. 5% van de totale omzet.
 - v. In de exploitatiebegroting mag een jaarlijkse reservering opgenomen worden met een max. van 2% van de netto-investeringsom (totale investeringskosten -/- verwachte bijdrage gemeente Utrecht).
 - vi. Alleen afschrijvingskosten op de netto-investeringsom (totale investeringskosten -/- verwachte bijdrage gemeente Utrecht) maken onderdeel uit van de exploitatiebegroting.
 - vii. Mogelijke overige exploitatielasten anders dan genoemd in punt 2b i t/m vi zijn onderbouwd op nut, noodzaak en omvang.
 - viii. De huurtarieven die gerekend worden voor de vaste verhuur zijn gemiddeld maximaal €125 per m² VVO exclusief servicekosten en exclusief energiekosten (prijspeil 01-01-2024, daarna jaarlijks opgehoogd aan de hand van de CPI).
 - ix. Een verwacht positief financieel saldo over de exploitatieperiode wordt in mindering gebracht op het aangevraagde subsidiebedrag.
 - x. In de exploitatiebegroting is sprake van een exploitatietermijn van minimaal 10 jaar. Een op voorhand gegeven exploitatietermijn van 5 tot en met 9 jaar is uitsluitend mogelijk als deze wordt onderbouwd met bijlagen waaruit blijkt dat de vereiste minimale exploitatietermijn door toedoen van derden of andere externe omstandigheden niet haalbaar is en deze de aanvrager niet tegengeworpen kunnen worden.
 - xi. In de exploitatiebegroting kan rekening gehouden worden met een verwacht jaarlijks inflatiepercentage van 2,5% (inkomsten en kosten).
 - xii. In aansluiting op de opgevoerde bedragen in het begrotingsformat wordt de totale huursom van de vaste en flexibele verhuur per exploitatiejaar onderbouwd.
 - c. Een begroting van de voorbereidingskosten die is gespecificeerd en onderbouwd op nut en noodzaak.
3. Als een aanvrager in de voorgaande drie jaar geen subsidie bij burgemeester en wethouders heeft aangevraagd of indien de onderstaande gegevens zijn gewijzigd, levert de aanvrager bij de aanvraag ook de volgende gegevens aan:
- a. Kopie bankafschrift waarop in ieder geval het rekeningnummer en de naam van de aanvrager duidelijk zichtbaar zijn;

- b. Een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- c. De statuten, als de aanvrager een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid is.

Artikel 7 Indieningstermijn subsidieaanvraag

De aanvragen kunnen gedurende het gehele jaar worden ingediend.

Artikel 8 Maximaal subsidiebedrag per aanvraag

Per aanvraag geldt:

1. Het subsidiebedrag voor bekostiging van de investering is afhankelijk van de exploitatieperiode en bedraagt maximaal:

| Exploitatietermijn in jaren | Subsidie per m2 BVO |
|-----------------------------|---------------------|
| 1 t/m 4 | € 0,00 |
| 5 | € 180,00 |
| 6 | € 198,00 |
| 7 | € 216,00 |
| 8 | € 234,00 |
| 9 | € 252,00 |
| 10 | € 270,00 |
| 11 | € 288,00 |
| 12 | € 306,00 |
| 13 | € 324,00 |
| 14 | € 342,00 |
| 15 en langer | € 360,00 |

2. Het subsidiebedrag voor de voorbereidingskosten bedraagt 2,5% van het totale aangevraagde subsidiebedrag tot een maximum bedrag van €10.000 voor bekostiging van de investering.
3. Het maximale subsidiebedrag zoals omschreven in lid 1 en 2 wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 aangepast. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het gewijzigde maximale subsidiebedrag wordt berekend volgens de formule: het gewijzigde maximale subsidiebedrag is gelijk aan het geldende maximale subsidiebedrag op 1 januari (jaar t), vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand september (jaar t-1), gedeeld door het indexcijfers van de maand september (jaar t-2). Het maximale subsidiebedrag wordt niet gewijzigd indien een indexering van het maximale subsidiebedrag leidt dan een lager maximaal subsidiebedrag dan de laatst geldende.

Artikel 9 Beoordeling subsidieaanvraag

De aanvragen worden in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst van de volledige aanvraag en beoordeeld aan de hand van de volgende criteria. In afwijking van artikel 4, eerste lid, tweede volzin, van de ASV Gemeente Utrecht wordt per criterium beoordeeld in hoeverre de aanvraag daaraan voldoet: onvoldoende, voldoende of goed. Als alle criteria minimaal als voldoende worden beoordeeld, wordt de subsidie verleend. De ambtelijke beoordeling vindt plaats op basis van de volgende criteria:

1. **Het realisme van het overzicht van de activiteiten en de mate waarin de activiteiten aansluiten bij de doelstellingen van deze nadere regel**. Hierbij wordt gekeken naar het proces van verwerving, bouw en/of verbouwing, advies en begeleiding, de aannemelijkheid dat de culturele broedplaats binnen 1 jaar na toekenning van de subsidieaanvraag gereed is voor gebruik, het artistieke belang van het totaalconcept van de broedplaats, de beoogde doelgroepen die gebruik zullen maken van de culturele broedplaats, de beoogde meerwaarde van de culturele broedplaats in het gebied waar die zich in bevindt, de geschiktheid van de locatie om er een culturele broedplaats te realiseren, de hoogte van de huurtarieven en de exploitatietermijn en de continuïteit.
2. **Het realisme van de financiële onderbouwing**. Hierbij wordt gekeken of de investeringsbegroting, exploitatiebegroting en begroting van de voorbereidingskosten afdoende toegelicht en onderbouwd zijn, of soberheid en doelmatigheid leidende criteria zijn, de aannemelijkheid dat de subsidie nodig is om de activiteiten uit te voeren, de aannemelijkheid dat de hoogte van de subsidie passend is voor de uitvoering, en de inzichtelijkheid van de onrendabele top.
3. **De zakelijke kwaliteit van de aanvrager**. Hierbij wordt gekeken naar of/hoe de beheerorganisatie in staat is de broedplaats op professionele wijze te realiseren, het getoonde ondernemerschap in het overzicht van de activiteiten en de mate van aantoonbare kennis en ervaring met het exploiteren van culturele broedplaatsen, het verhuren aan derden en het werven van huurders uit de beoogde doelgroep.

Artikel 10 Besluitvorming

Burgemeester en wethouders besluiten binnen 13 weken over de aanvraag.

Artikel 11 Bevoorschotting

Het betaalschema van de bevoorschotting van de subsidie is 60 procent, 35 procent (blokkade) en 5 procent (blokkade). De eerste 60 procent wordt betaald nadat volledige financiering van het investeringsproject zeker is. De tweede 35 procent wordt betaald na goedkeuring van de tussenrapportage. Na goedkeuring van de eindrapportage wordt de laatste 5 procent betaald en wordt de subsidie vastgesteld.

Artikel 12 Verplichtingen aan subsidieverlening

In aanvulling op de verplichtingen uit hoofdstuk 4 van de ASV gelden de volgende verplichtingen:

1. Halverwege de activiteitenperiode wordt een tussenrapportage overgelegd. Hierin wordt verslag gedaan over de voortgang van de bouw, en mogelijke afwijkingen in financiën en oorspronkelijke planning. Indien van toepassing wordt hierin ook gerapporteerd of alle voor de realisatie van de culturele broedplaats benodigde vergunningen zijn verstrekt.
2. Binnen 5 maanden na afronding van de activiteitenperiode wordt een eindrapportage overgelegd. Hierin wordt verslag gedaan over de realisatie van de bouw en mogelijke afwijkingen van het projectplan. Daarnaast bevat het een overzicht van de werkelijke inkomsten en uitgaven afgezet tegen geraamde inkomsten en uitgaven.
3. Behoudens een tijdig en met redenen en bewijzen omkleed verzoek om verlenging van de activiteitenperiode is de realisatie van een nieuwe culturele broedplaats of het toevoegen van werkruimtes aan een bestaande culturele broedplaats een bestaande culturele broedplaats binnen 1 jaar na subsidieverlening gereed.
4. De huurtarieven die gerekend worden voor de vaste verhuur mogen gedurende de exploitatieperiode niet verhoogd worden (afgezonderd van een eventuele jaarlijkse ophoging aan de hand van de CPI). Als dit toch gebeurt dan is de gemeente gerechtigd om naar rato een gedeelte van de verleende subsidie terug te vorderen.

Artikel 13 Evaluatie

Het beleid waarvoor de subsidie wordt ingezet, wordt periodiek geëvalueerd. De evaluatie kan leiden tot aanpassing van deze nadere regel.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 15 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel subsidie investeringsbijdrage culturele broedplaatsen gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 5 december 2023.

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkma

De secretaris,

Michiel J. Ruis