

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	N. Baan-Hofman	Datum	15 november 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9586034
E-mail	naomi.baanhofman@utrecht.nl	Onderwerp	Toekomstperspectief beheer Domplein 4-5
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Vastgoed, Cultuur

Geachte leden van de raad,

Het Domplein 4-5 is een pand in onze gemeentelijke vastgoedportefeuille met een lange historie en een belangrijke functie voor amateurkunsteducatie en erfgoed. Sinds het faillissement van het UCK (de partij die eerder op Domplein 4-5 gevestigd was) in 2019 zijn we bezig om dit pand een goede invulling te geven, eerst in tijdelijkheid en sinds 2021 in een permanente situatie. Het blijkt echter niet eenvoudig om de samenwerking en de financiële situatie op orde te krijgen. Dit vraagt om een herziening van de huidige permanente situatie. Op dit moment maken Theaterschool Utrecht (TSU), de Utrechtse Muziekschool (DUMS) en DOMunder gebruik van het pand. Wij hebben u in [december 2022](#) geïnformeerd over de voortgang en de inzet om door verbeterde samenwerking tussen de partijen, vanuit een gezamenlijke visie, te komen tot een realistische businesscase. Wat leidt tot een gezonde financiële situatie voor de amateurkunsteducatiepartijen, een haalbare pandexploitatie inclusief kostprijsdekkende huur en een heldere organisatievorm. Op basis daarvan zou de noodzakelijke verbouwing gepland worden en zou helder worden welke bijdrage er vanuit de gemeente nodig is voor een toekomstbestendige huisvesting van de amateurkunsteducatiepartijen op deze plek.

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de geactualiseerde pandverkenning, het traject rondom de beheervorm en businesscase van de afgelopen maanden en het vervolgtraject voor Domplein 4-5.

Geheimhouding

Wij hebben tijdelijke geheimhouding opgelegd op de geel gemarkeerde financiële en personele details waar geheimhouding op rust in de bijlage 'Advies beheervorm DOMUS DP 4-5' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub f van de Woo totdat de verbouwing is opgeleverd.

Pandverkenning

Er is budget beschikbaar voor een aantal functionele aanpassingen in het gebouw. Om dit toekomstbestendig in te zetten is er in nauw overleg met de betrokkenen een pandverkenning (toen nog pandvisie genoemd) opgesteld in 2021. Deze pandverkenning is op dat moment niet met uw raad gedeeld. Vanwege de huidige ontwikkelingen is de pandverkenning geactualiseerd.

Hierbij is inzichtelijk gemaakt welke informatie niet meer up-to-date is en waarom en welke nieuwe informatie er is toegevoegd. De volledige pandverkenning is als bijlage toegevoegd.

De visie op het toekomstig functioneren van Domplein 4-5 is als volgt samen te vatten:

Het Domplein 4-5 is een levendige, gastvrije plek waar mensen graag naartoe komen, zowel bewoners als bezoekers van de stad. Het is een plek die historie ademt en waar erfgoed op een eigentijdse manier te beleven is. Tegelijkertijd kun je er onderdompelen in culturele programmering en zelf kunst beoefenen. Deze combinatie van cultuur en erfgoed op een gastvrije ontmoetingsplek heeft een aantrekkende werking op bewoners en bezoekers van Utrecht. Het pand biedt daarnaast mogelijkheden voor meer samenwerking, met name met partijen die naar buiten gericht zijn. Hier liggen ook kansen om een sluitende businesscase voor het gebruik van het pand te realiseren. De samenwerking tussen huidige huurders en externe partners biedt inhoudelijk meerwaarde, maar zit de huidige huurders niet in de weg. Op deze manier voegt Domplein 4-5 maximaal maatschappelijke waarde toe voor de gemeente Utrecht.

De afgelopen periode is gewerkt aan een ontwerp voor het pand dat aansluit bij de wensen van de huidige gebruikers en de pandverkenning. De verdere uitwerking van het ontwerp is nu 'on hold' gezet totdat er meer duidelijkheid is over de beheervorm van het Domplein 4-5, zodat de investering aansluit bij het toekomstperspectief voor het gebouw. Er zijn wel voorbereidingen getroffen voor onderhoudswerkzaamheden voor het vervangen en verduurzamen van beglazing en schilderwerk en het vervangen van verouderde toiletten. Deze onderhoudswerkzaamheden worden op korte termijn uitgevoerd.

Advies Beheervorm DOMUS

Naar aanleiding van de moeizame samenwerking tussen partijen op het Domplein 4-5 in relatie tot de voorgenomen verbouwing, zijn wij in het najaar van 2022 in gesprek gegaan met de betrokken partijen.

De insteek was om te starten met mediatie, om van daaruit met de partijen gezamenlijk te werken aan een gedeelde visie, heldere organisatievorm en realistische businesscase. Gezien de financiële druk die ervaren werd door de amateurkunsteducatiepartijen, was er geen draagvlak voor mediatie en vooral geen behoefte dit volgendelijk aan te pakken. Daarom hebben wij in het eerste kwartaal van dit jaar extern adviseur Bart van de Laak de opdracht gegeven om als kwartiermaker met de partijen tot een gezamenlijk beeld over het beheer en de exploitatie van het pand Domplein 4-5 en een realistische businesscase te komen. Deze opdracht startte in de periode april en is nu afgerond.

Gedurende deze periode is deze opdracht bemoeilijkt door gebrek aan overeenstemming over de verrekening van servicekosten tussen DOMUS en DOMunder en door het vertrek van Danscentrum Utrecht (DCU) uit het pand.

- DOMUS is de vereniging die eind 2021 is opgericht om per 1 januari 2022 te kunnen fungeren als hoofdhuurder van het pand Domplein 4-5 en beheertaken uit te voeren. De leden van de vereniging DOMUS zijn verschillende amateurkunsteducatiepartijen, het bestuur wordt gevormd door bestuursleden van deze partijen. DOMunder heeft een zelfstandig huurcontract voor de kelders van Domplein 4-5 en gebruikt de foyer voor de start van activiteiten. Ongeveer op hetzelfde moment als de oprichting van DOMUS - eind 2021 - heeft DOMunder besloten haar backoffice en ticketing uit het pand te verplaatsen naar Domplein 9 (De Winkel van Utrecht). Dat betekent dat zij geen gebruik meer maken van diverse services op Domplein 4-5 waaronder de balimedewerkers. Deze ontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat er sinds 2022 geen overeenstemming is tussen DOMunder en DOMUS over de bijdrage van DOMunder aan de servicekosten op Domplein 4-5.

- Het Danscentrum Utrecht heeft in mei 2023 laten weten per 1 juli van dit jaar de huur op te zeggen en is na afloop van het cursusjaar op deze datum uit het pand vertrokken. De twee partijen die nog wel lid zijn van DOMUS en hun activiteiten uitvoeren op het Domplein, zijn niet in staat gebleken om naast hun eigen (amateurkunsteducatie) activiteiten ook invulling te geven aan de rest van het pand. Dit leidt tot forse financiële problemen bij DOMUS. Zij kunnen op de huidige wijze niet de kostprijsdekkende huur en de servicekosten opbrengen.

Deze ontwikkelingen zijn betrokken bij het advies dat is opgeleverd. Daarnaast is in overeenstemming met DOMUS en DOMunder een document opgesteld over een redelijke doorrekening van de servicekosten aan DOMunder. Doordat deze bijdrage fors lager is dan waar DOMUS tot nu toe rekening mee hield, leidt dit tot een extra uitdaging in de haalbaarheid van de businesscase. Van de kosten die gemaakt worden, zou in de huidige situatie voor een groter deel moeten worden opgevangen door DOMUS.

De belangrijkste conclusies van het advies over de beheervorm zijn dat voor het beheer en exploitatie van het pand organisatiekracht en financiële draagkracht is vereist, die DOMUS mist. De aanname dat door middel van incidentele verhuur van ruimtes en ondersteunende horeca een haalbare businesscase kon worden gerealiseerd, is te optimistisch gebleken. De verschillen tussen de organisaties zijn groot. Dit zorgt voor spanning op strategisch en uitvoerend niveau. Ook de gekozen verenigingsvorm is vanwege verstrengeling van belangen, niet de meest geschikte vorm.

Gezien alle problemen van de afgelopen twee jaar en de beperkte expertise en financiële draagkracht van betrokken organisaties is onze conclusie op basis van het advies dat het toekomstige beheer van Domplein 4-5 onafhankelijk zou moeten worden georganiseerd. We zullen de adviezen en het rapport met de betrokken partijen bespreken.

Als eigenaar van het pand, zijn we voornemens om op basis van dit advies de volledige regie te nemen. Hierbij kunnen we toewerken naar een realistische businesscase, waarbij we recht doen aan de invulling van de pandverkenning, met daarbij uiteraard nog steeds invulling van het pand als locatie voor DOMunder en amateurkunsteducatie. Wij vinden het van belang dat in de tussentijd het pand open kan blijven voor bezoekers van DOMunder en voor de activiteiten van De Utrechtse Muziekschool en Theaterschool Utrecht. Wij zien het functioneren van deze individuele partijen voor hun oorspronkelijke doel (het verzorgen van amateurkunsteducatie) los van het functioneren als leden van de organisatie die is opgericht als beheerder van het pand.

Vervolgproces

We willen zo snel mogelijk overgaan naar een onafhankelijke invulling van het beheer. Om te komen tot de randvoorwaarden daarvan wordt een concept-uitgangspuntennotitie opgesteld op basis van de pandverkenning, het adviesrapport over beheervorm DOMUS en de kennis en ervaring bij andere gemeentelijke panden. Het doel is om te komen tot een realistische businesscase na verbouwing, waarbij gekeken wordt naar aanvullende partijen die meer huurinkomsten kunnen genereren. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt wat het tekort op het pand is tot de verbouwing en als nodig mogelijke oplossingen daarvan. Onderdeel van de uitgangspuntennotitie zijn de gebruiksmogelijkheden van het gebouw, inclusief de nog uit te voeren werkzaamheden, om tot een toekomstbestendig pand te komen op basis van de beschikbare middelen. De concept uitgangspuntennotitie wordt voor toetsing van de haalbaarheid voorgelegd aan de markt door middel van een marktconsultatie.

Intussen zal blijken of DOMUS als onafhankelijke organisatie invulling kan geven aan deze uitgangspunten. Mocht dat laatste niet lukken, dan zal de uitgangspuntennotitie leiden tot een nieuwe huurdersselectie.

Inzet is dat medio 2024 tot een nieuwe beheervorm en huurcontract kan worden overgaan en de financiële consequenties inzichtelijk zijn. Wij zullen u hier dan over informeren.

Burgemeester en wethouders

Datum 15 november 2023
Ons kenmerk 9586034

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben voor dit moment.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,