Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 14 december 2023

1 Gebiedsvisie Domplein
Tijd: 20:00 - 21:00 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Cultuur / Wethouder: Eva Oosters
Agenderenden: Bert van Steeg (CDA), Hester Assen (PvdA), Dirk-Jan van Vliet (D66), David Bosch (UtrechtNu!), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Esma Kendir (Student & Starter) en Xenia Minnaert (PvdD)
De fracties van CDA, PvdA, D66, UtrechtNu!, Stadsbelang Utrecht, Student & Starter en Partij voor de Dieren willen met de verschillende betrokken partijen in gesprek over het toekomstperspectief van het beheer van het pand aan Domplein 4-5. Daarbij willen zij meer inzicht in de verschillende visies die er zijn op de toekomstige invulling, zowel op cultureel als op gebied van erfgoed. Genoemde fracties vragen zich daarbij af op welke manier Domplein 4-5 optimaal kan worden betrokken bij de nieuwe invulling van het Domplein als geheel en op welke manier het pand kan bijdragen aan het zichtbaar maken van de geschiedenis en het erfgoed van Utrecht, waarvan het Domplein het centrum is. Genoemde partijen willen met alle betrokken organisaties in gesprek hoe aan het in de brief genoemde uitgangspunt van een "haalbare businesscase" kan worden voldaan, waarbij kan worden gekeken naar een combinatie van verschillende functies

RIB-Gebiedsvisie-Domplein-Concept-doc-Info-en-Bijdragen-deelnemers-WEB
Presentatie-RIB-Domplein-GU
Bijdrage-RIB-Domplein-DUMS

1.1 Raadsbrief Toekomstperspectief beheer Domplein 4-5

Raadsbrief Toekomstperspectief beheer Domplein 4-5

Gemeente Utrecht

Gebiedsvisie Domplein

Basisinformatie

Datum	14 december 2023
Gespreksleider	**Cees Bos**
Tijd	20.00 – 21.00 uur
Zaal	Stadhuis, Trouwzaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsbrief
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden en aanwezigen
Portefeuillehouder	Eva Oosters
Betrokken ambtenaren/presentatoren	3 ambtenaren/ GU
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Jeugd, Welzijn, Cultuur en Sport op 1 februari 2024. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	Deelnemer, Historische Vereniging Oud-Utrecht Deelnemer, Domkerk Deelnemer Hannah Ebbinge, Theaterschool Utrecht Paula van den Elsen, Theaterschool Utrecht Annelies Oudshoorn, DCU Marlijn Beukema, DUMS Jeroen van Spijk, Vereniging DOMUS Utrecht Tijn Pieren, Domunder Eugene Teunissen, Vereniging UJazz Karin van Slageren, Danscentrum Utrecht

Programma

Welkom & Opening
Cultuurhistorisch perspectief Domplein, GU
Stand van zaken Domplein 4-5 en gebiedsvisie
Visies betrokken partijen (Domkerk, UU, Horeca, Domunder)
Invulling Domplein 4-5 (DomUnder, UM, Domus, Cultuurorganisaties)
Reflectieronde & Afsluiting

Motivatie

Agendeerders: Bert van Steeg (CDA), Hester Assen (PvdA), Dirk-Jan van Vliet (D66), David Bosch (UtrechtNu!), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Esma Kendir (Student & Starter) en Xenia Minnaert (PvdD)

De fracties van CDA, PvdA, D66, UtrechtNu!, Stadsbelang Utrecht, Student & Starter en Partij voor de Dieren willen met de verschillende betrokken partijen in gesprek over het toekomstperspectief van het beheer van het pand aan Domplein 4-5. Daarbij willen zij meer inzicht in de verschillende visies die er zijn op de toekomstige invulling, zowel op cultureel als op gebied van erfgoed. Genoemde fracties vragen zich daarbij af op welke manier Domplein 4-5 optimaal kan worden betrokken bij de nieuwe invulling van het Domplein als geheel en op welke manier het pand kan bijdragen aan het zichtbaar maken van de geschiedenis en het erfgoed van Utrecht, waarvan het Domplein het centrum is. Genoemde partijen willen met alle betrokken organisaties in gesprek hoe aan het in de brief genoemde uitgangspunt van een “haalbare businesscase” kan worden voldaan, waarbij kan worden gekeken naar een combinatie van verschillende functies.

Bijdrage

Alexander Beukema,
Ik vind het bijzonder dat vooruitstrevende initiatieven die momenteel op Domplein 4/5 druk bezig zijn om de culturele bijdrage aan Utrecht via muziek, kunst, en de daaraan verbonden educatie meer draagvlak te geven ter discussie worden gesteld, zonder noemenswaardige subsidies, terwijl er miljoenen in bodemloze instellingen worden gepompt vanwege juiste lobby’s en er steeds minder naar de inhoud wordt gekeken door de Gemeente Utrecht en zijn vertegenwoordigers. Volgens mij past dat niet bij een florerende stad als Utrecht.

Stichting DOMunder
Stichting DOMunder is een particulier initiatief en opgericht om de 2000 jaar aan verhalen en erfgoed van het Domplein – in nauwe samenwerking met de Gemeente Utrecht, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en partners van het Domplein – toegankelijk, aanraakbaar en beleefbaar te maken voor en met iedereen. Op dit moment doet dit stichting dit vooral door de inzet van 125 vrijwilligers die dagelijks zorgen voor de openstelling van de door de stichting ontwikkelde historische attracties DOMunder en Paleis Lofen, waarmee 50.000 bezoekers uit Utrecht en omgeving gastvrij ontvangen worden en op ontdekkingstocht door 2000 jaar geschiedenis van het Domplein en Utrecht gaan. De startlocatie van beide attracties is Domplein 4-5.

De kerntaak van de stichting ontwikkelt zich op dit moment steeds verder in de samenwerking van de zogenaamde ‘3 D’s’: 3 organisaties die met ‘Dom’ beginnen op het Domplein en voor veel bewoners en bezoekers aan het Domplein één zijn. Historisch is dit ontstaan omdat er 350 jaar geleden een wind over het Domplein waaide, maar we kunnen hier in Utrecht historische fouten herstellen, kijk maar naar de singel.

Aangezien in het beeld van bewoners en bezoekers de 3 Dom’s al in één zijn en we gezamenlijk ook het verhaal van 2000 jaar Utrecht vertellen, werken we steeds verder samen. Sinds vorig jaar door een gezamenlijke balie met één ticketsysteem op Domplein 9 waar je een ticket kunt kopen om het onder- of bovengrondse Domplein te bezoeken. Of een ticket voor de ‘Domplein Highlights Tour’ waar met 1 tour de 4 erfgoedlocaties – DOMunder, Domkerk, Paleis Lofen en Domtoren – in 1 keer kunt

bezoeken. De komende tijd wordt de samenwerking alleen maar meer geïntensiveerd met onder andere de aanstelling van een kwartiermaker en bijvoorbeeld de stap die we nu nemen om van 3 boekingskantoren voor groepen (back-office) naar 1 toe te werken.

Cruciaal in de ambities om gezamenlijk het verhaal van 2000 jaar Domplein nog beter te vertellen en voor iedereen toegankelijk te maken, is een goede, zichtbare en centrale locatie. Zo is dat ook verwoord in Pandverkenning. Domplein 4-5 heeft wat de 3 Dom's betreft een ongekende potentie daarin.

Stichting DOMunder brengt bij de RIB over het toekomstperspectief dan ook graag 2 punten in. Het eerste is deze ongekende potentie van het pand om het erfgoed van 2000 jaar Domplein en Utrecht verder toegankelijk en beleefbaar te maken voor en met iedereen. Sinds 2010 is de stichting daar mee bezig in het pand door de opening van het zogeheten 'Schatkamer Domplein' in de middeleeuwse kelders van het pand, met als fundering ook nog eens de Romeinse muur uit 200, inclusief de noordpoort van het fort Traiecteum: een archeologische rijksmonument en sinds 2021 UNESCO Werelderfgoed.
Voordat de stichting de kelders toegankelijk maakte, was het een opslagkelder en het erfgoed niet beleefbaar. Sinds de opening van 2014 van DOMunder vormen die kelders het startpunt, de oriëntatieruimte van het product Ontdekkingstocht DOMunder voordat bezoekers de opgraving midden onder het Domplein bezoeken. Sinds 2022 is Domplein 4-5 ook de startlocatie voor de Tijdreis naar Paleis Lofen, de plek waar Utrecht stad werd in 1122.
Er zit nog meer erfgoed verstopt zowel ondergronds (binnenplaats met Romeinse resten), als in de Marnixzaal, met de rijksmonumentale resten van het middeleeuwse claustrale 'Huis de Rode Poort'. Domplein 4-5 is dan ook eigenlijk een poort(gebouw) en daarmee verbonden aan het Domplein. De toegangspoort naar het hart van de stad en vanuit die visie mogelijk te verbinden aan de identiteit van het Domplein: de ontmoetingsplek van Utrecht.
Domplein 4-5 kan – zoals in de Pandverkenning aangegeven – ook de poort zijn voor een verdere ontmoeting met (het erfgoed van) het Domplein en Utrecht; een bezoek aan de Domkerk, Domtoren, DOMunder, Paleis Lofen én het Academiegebouw door een centrale en gastvrije ontvangst- en startlocatie te realiseren op Domplein 4-5 vanuit de 3 Dom-samenwerking. Gecombineerd met de Winkel van Utrecht (VVV) wordt het door de informatievoorziening-functie voor bewoners en bezoekers ook een poort en toegang tot de binnenstad en door (zicht)lijn met de Korte en Lange Nieuwstraat, ook voor het Museumkwartier en uiteraard ook voor buiten de singel.
Het mooie is dat je als stad dit pand, samen met de partijen die dat willen en kunnen, van een gesloten vesting ook daadwerkelijk een (open) poort kunt maken doordat het naast de Domtoren, het enige andere gemeentelijk vastgoed is op het Domplein. Dit betekent dat door de regie te nemen en sturing te geven, het te koppelen is en kunt laten aansluiten bij de verdere uitrol van ambities en beleid zoals Omgevingsvisie Binnenstad en het aankomende Gebiedsprofiel Domplein. Zeker omdat in ieder geval met de 3 Dom's, bewoners en de Universiteit er betrokken Domplein-partners zijn die graag gezamenlijk het Domplein als hart van de stad nog meer willen laten kloppen.

De regiefunctie van de Gemeente is het tweede punt. Stichting DOMunder is sinds 2010 (mede)huurder op Domplein 4-5 en verheugd met het feit dat, zoals in de Raadsbrief geformuleerd, de Gemeente nu regie neemt. Er is op dit moment een compleet onwerkbare situatie die dringend vraagt om onafhankelijk en extern beheer. Waarbij geen sprake (meer) is van belangenverstrengeling en die er voor zorgt dat partijen die in het pand gehuisvest zijn of gaan zijn, kunnen doen waarvoor zij op of in de aarde zijn: bezig zijn met de (inhoudelijke) kerntaak.

In het geval van stichting DOMunder betekent dit het gastvrij ontvangen van bezoekers en hen 2000 jaar Utrecht laten ontdekken. Deze kerntaak staat al 2 jaar onder (zware) druk door hoe het op dit

moment georganiseerd is op Domplein 4-5. Uiteindelijk heeft dat impact op de producten die de stichting aanbied, die juist weer van kwaliteit moeten zijn, aangezien 95% van de omzet uit ticketverkoop komt. Dat vervolgens nodig is om continuïteit te kunnen bieden aan het toegankelijk maken en houden van 2000 jaar Domplein en het voldoen aan de betalingsverplichtingen van de stichting, zoals de aflossing van de hypotheek bij het Restauratiefonds en de huur op Domplein 4-5 aan de Gemeente Utrecht.
Onafhankelijk en extern beheer kan deze focus op de kerntaken, wat de stichting betreft, waarborgen. Indien het beheer goed is geregeld, kunnen partijen optimaal doen waarvoor ze zijn en krijg je een ultieme wisselwerking en een werkend geheel. Beheer is namelijk geen verdienmodel zoals het op dit moment wordt gezien en wat zorgt voor de huidige onwerkbare situatie, zoals het rapport van Bart van der Laak bij de Raadsbrief bevestigd. Bovendien zijn relaties kapot, er is geen vertrouwen meer en over elk punt wordt strijd gevoerd. Dat hoeft niet, dat kan anders.
Nu is het moment(um) om dat met elkaar mogelijk te maken. Het vraagt een herijking van hoe er naar het pand gekeken wordt. Waarbij de stichting graag uitnodigt om te kijken vanuit het belang van het Domplein, vanuit de stad en de behoeften, ambities en mogelijkheden die er zijn om breder te kijken. Wat heeft het Domplein en Utrecht nodig? Op deze unieke plek? Waar verleden, heden en toekomst samenkomen?
Graag benadrukt de stichting dat het verder toegankelijk maken van het erfgoed tevens aansluit bij het aankomende Gebiedsprofiel en roept bij deze dan ook op om de opgave rondom Domplein 4-5 integraal te bekijken en straks met het Gebiedsprofiel (en de Omgevingsvisie Binnenstad) in de hand keuzes te maken. Waarbij de samenwerking tussen de 3 Dom’s als ondernemende partij op Domplein het nodige kan bieden: zowel qua inhoud door het (verder) ontsluiten van 2000 jaar Utrechts erfgoed, als qua onderneming waarbij de samenwerking zorgt voor minder kosten en efficiëntere inzet van middelen en voornamelijk zelfvoorzienend is, zoals dat stichting DOMunder nu ook 95% omzet haalt uit ticketverkoop.
Hiervoor is zichtbaarheid, toegankelijkheid en gastvrijheid cruciaal. En als er één plek is op het Domplein dat die potentie heeft, dan is het Domplein 4-5.
Kortom, het is nu de kans om van Domplein 4-5 te maken wat we als stad willen, een open huis, een poort naar de verhalen en geschiedenis van 2000 jaar Domplein en Utrecht. Het startpunt van een bezoek(er) aan het plein, de binnenstad en Utrecht. Een ontmoetingsplek, net als plein zelf.

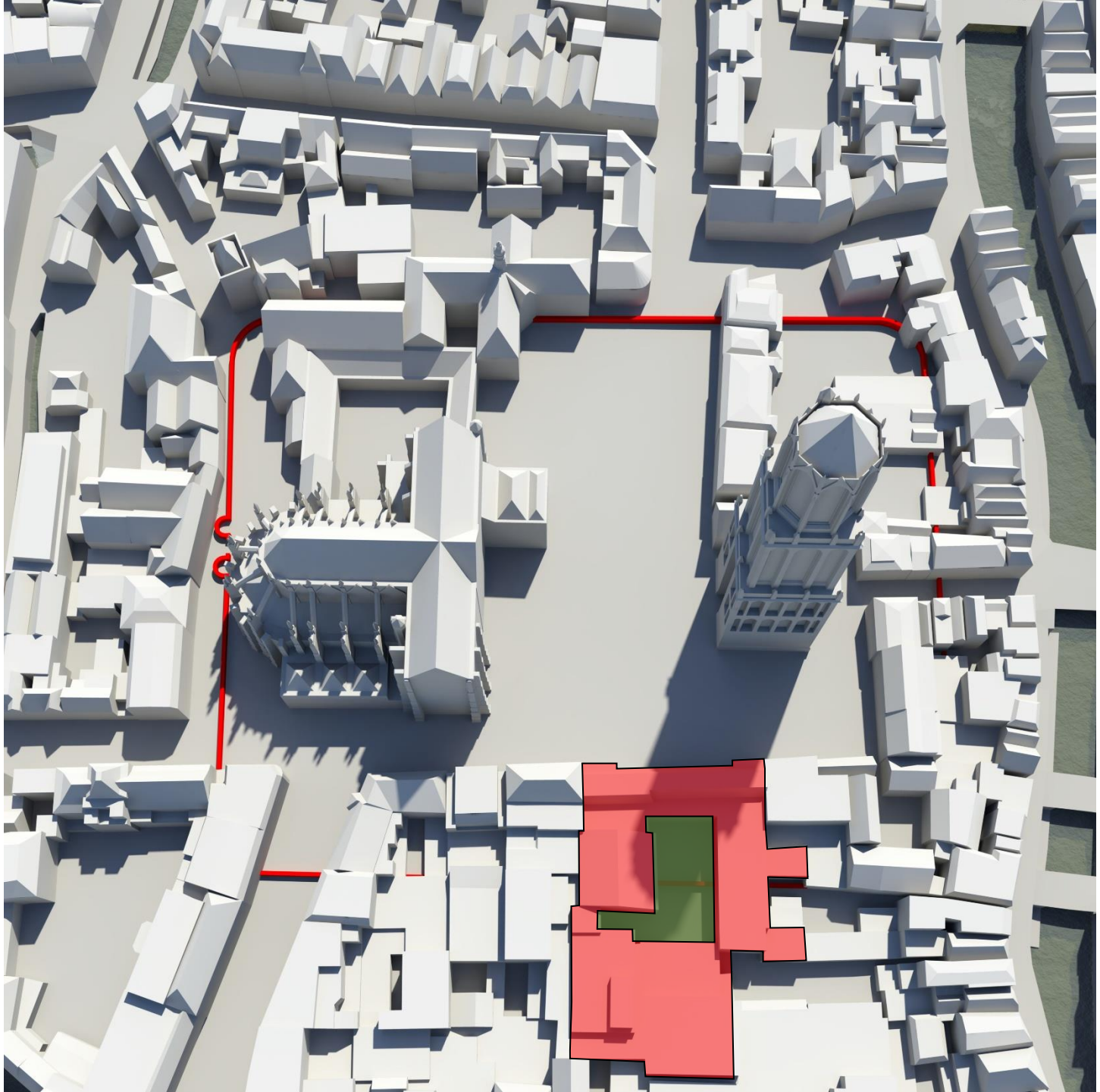
Eugene Teunissen, Vereniging UJazz
UJazz organiseert concerten, sessies en een jaarlijks festival op Domplein 4 i.s.m. DUMS. Sinds het SJU 12 jaar geleden failliet ging hebben wij geen eigen plek meer

RIB Domplein 4-5



14 december 2023

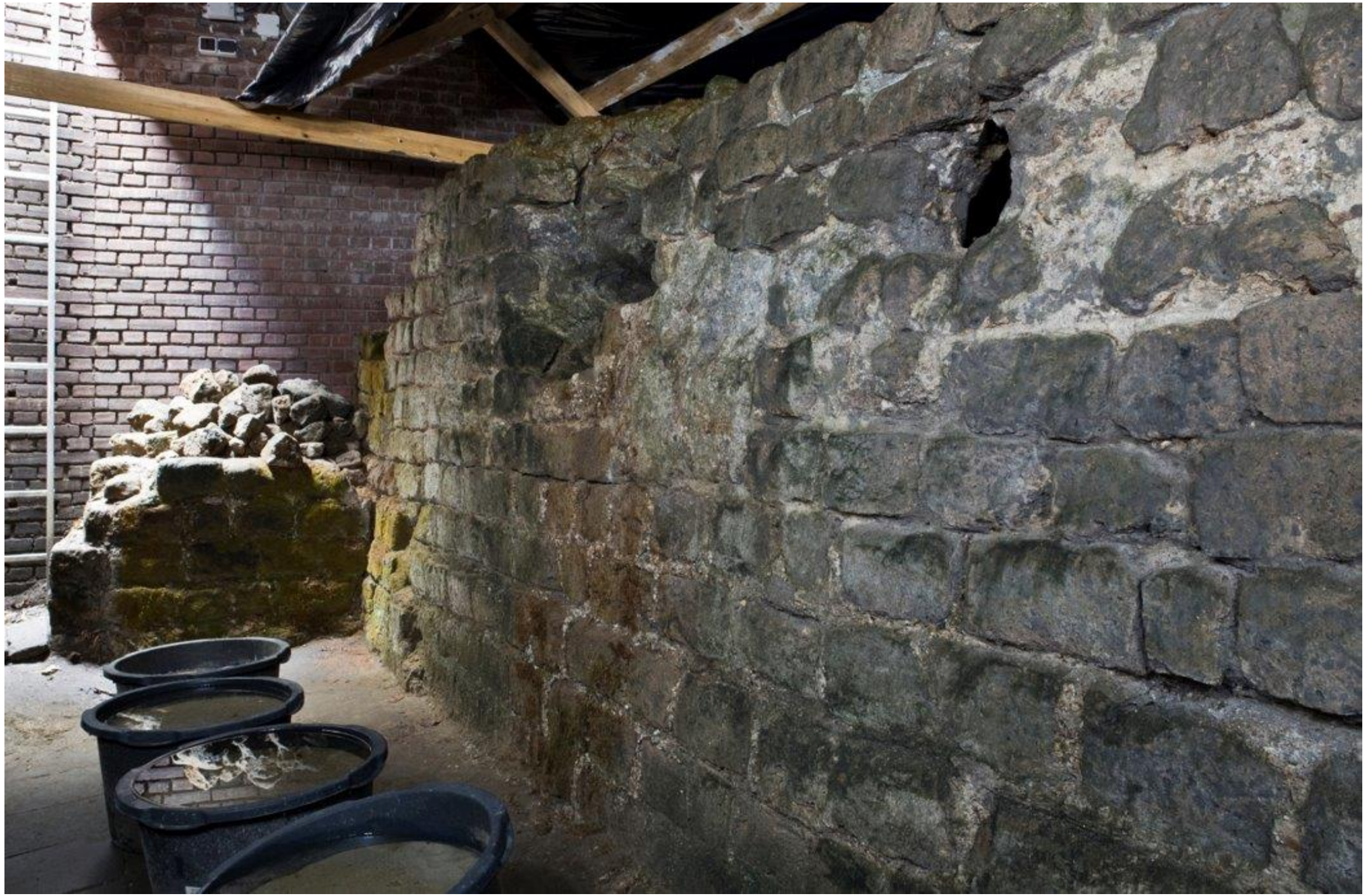
Gemeente Utrecht



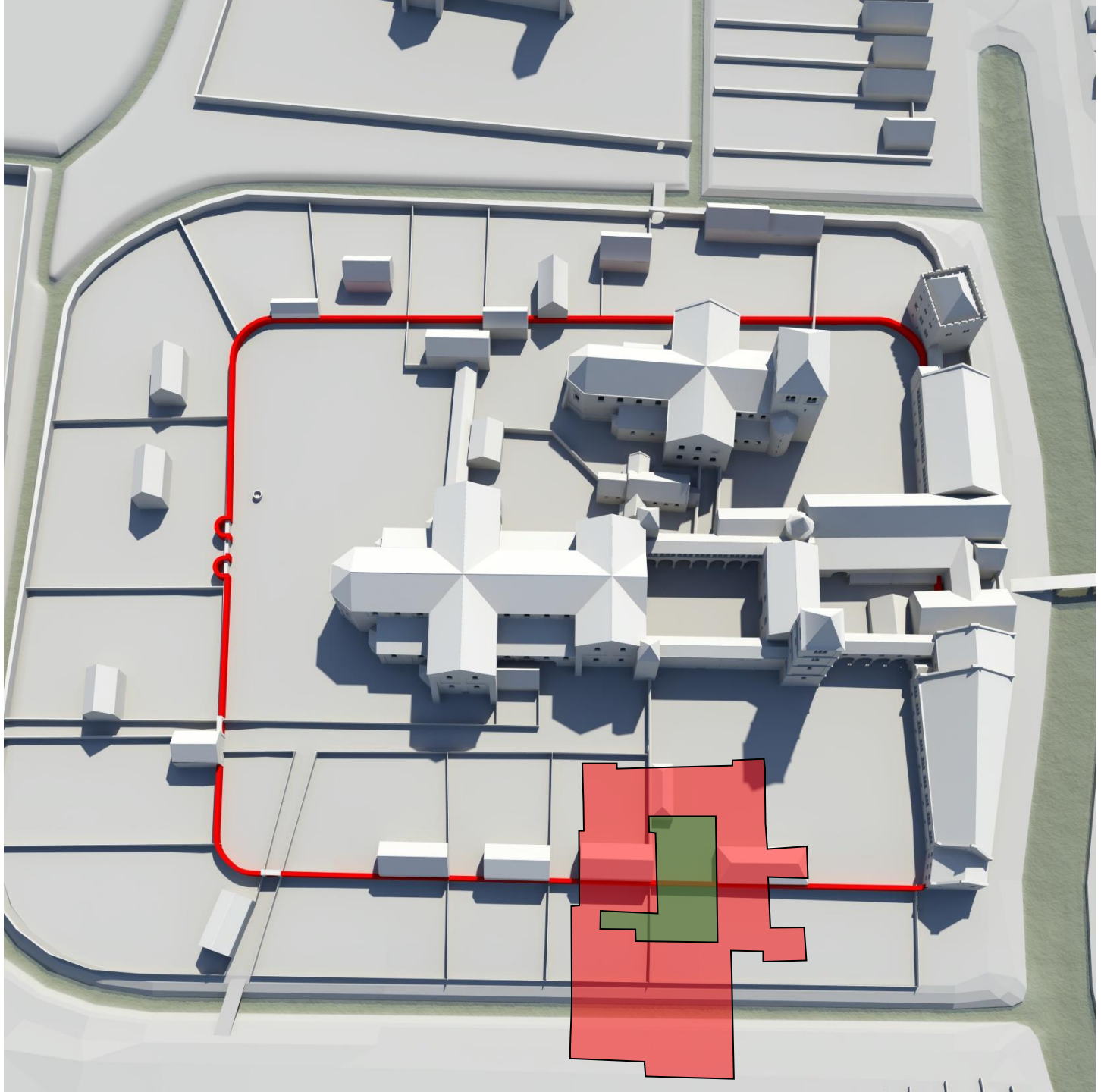
Gemeente Utrecht



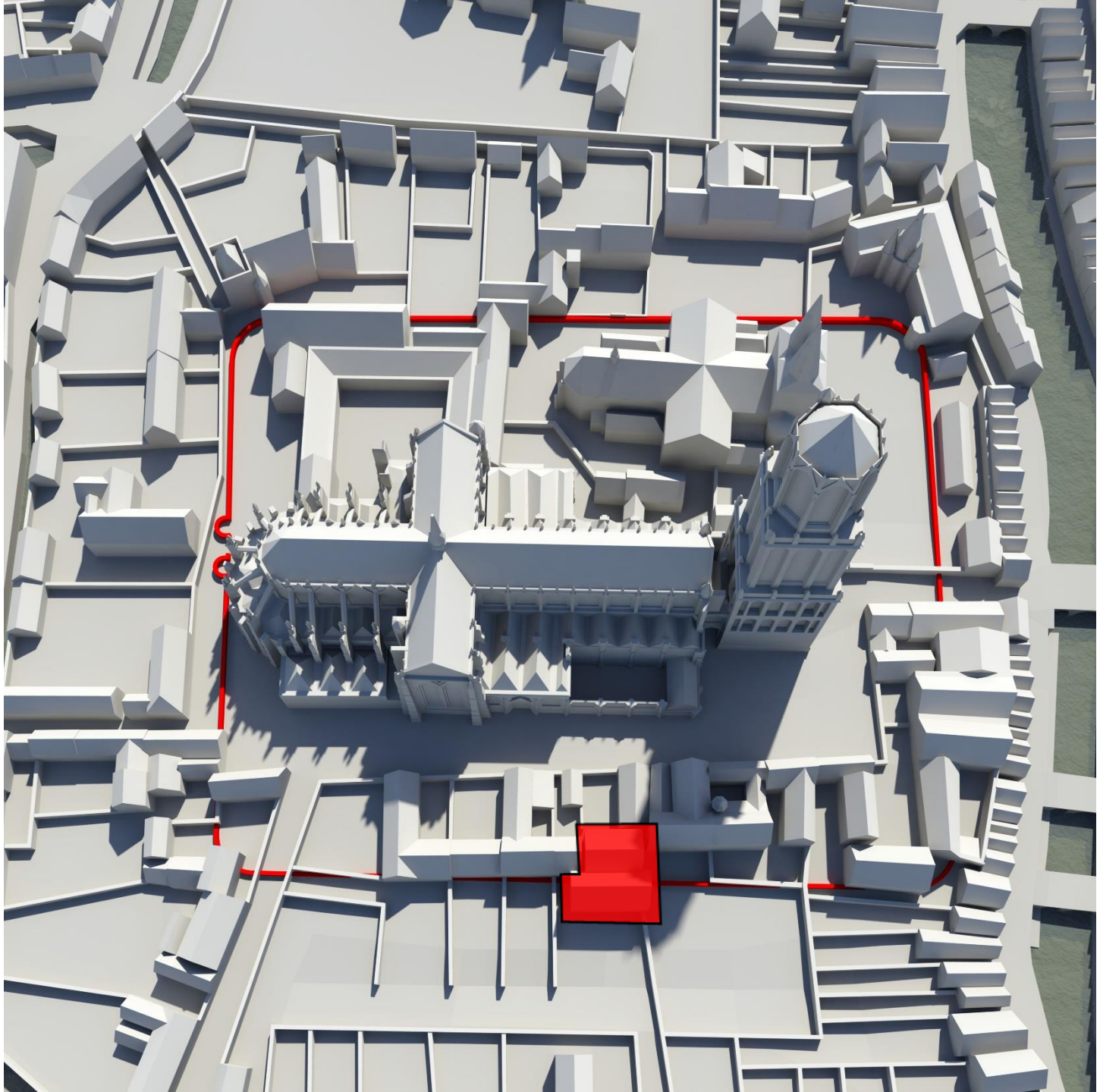
Gemeente Utrecht



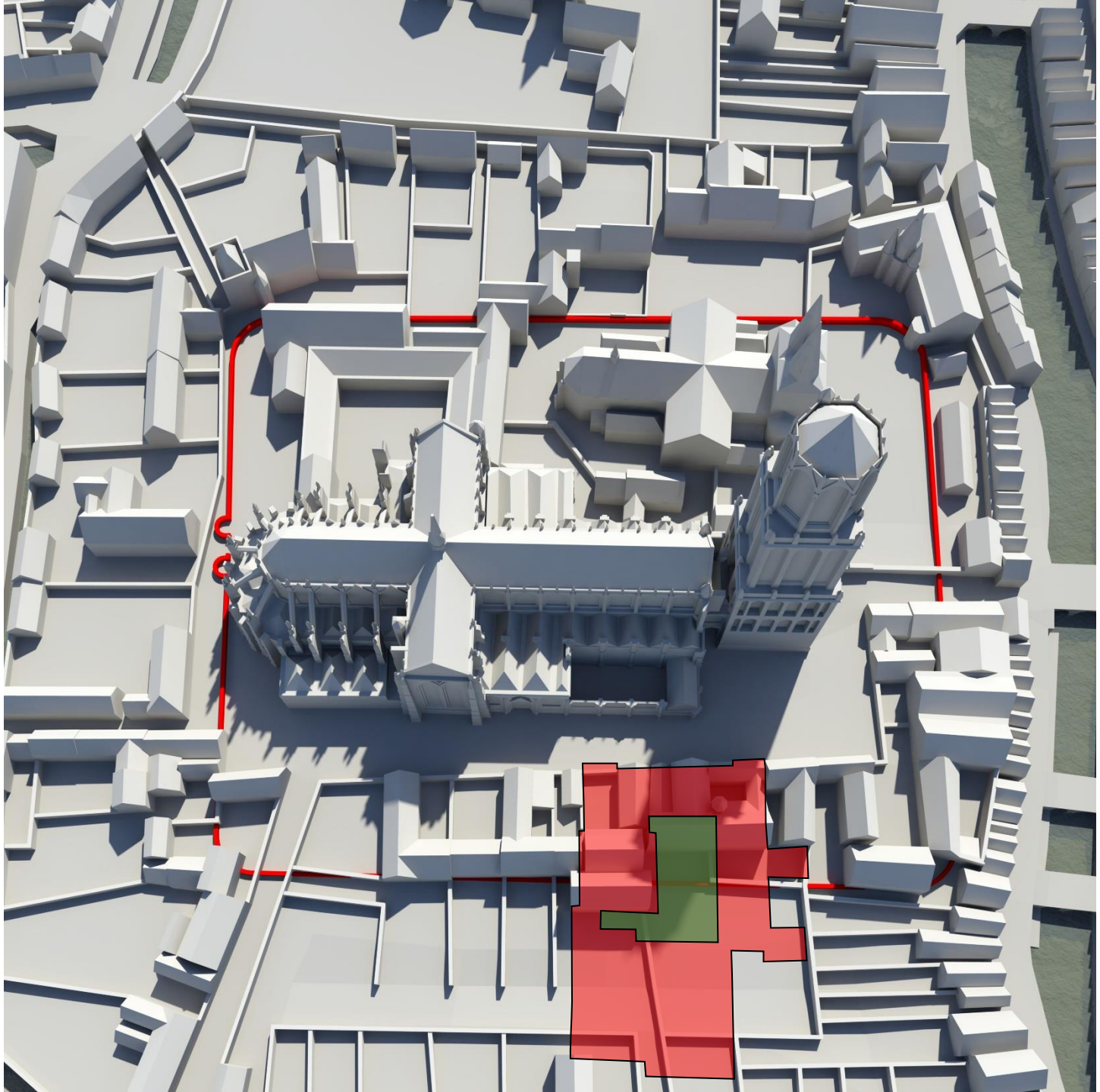
Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht





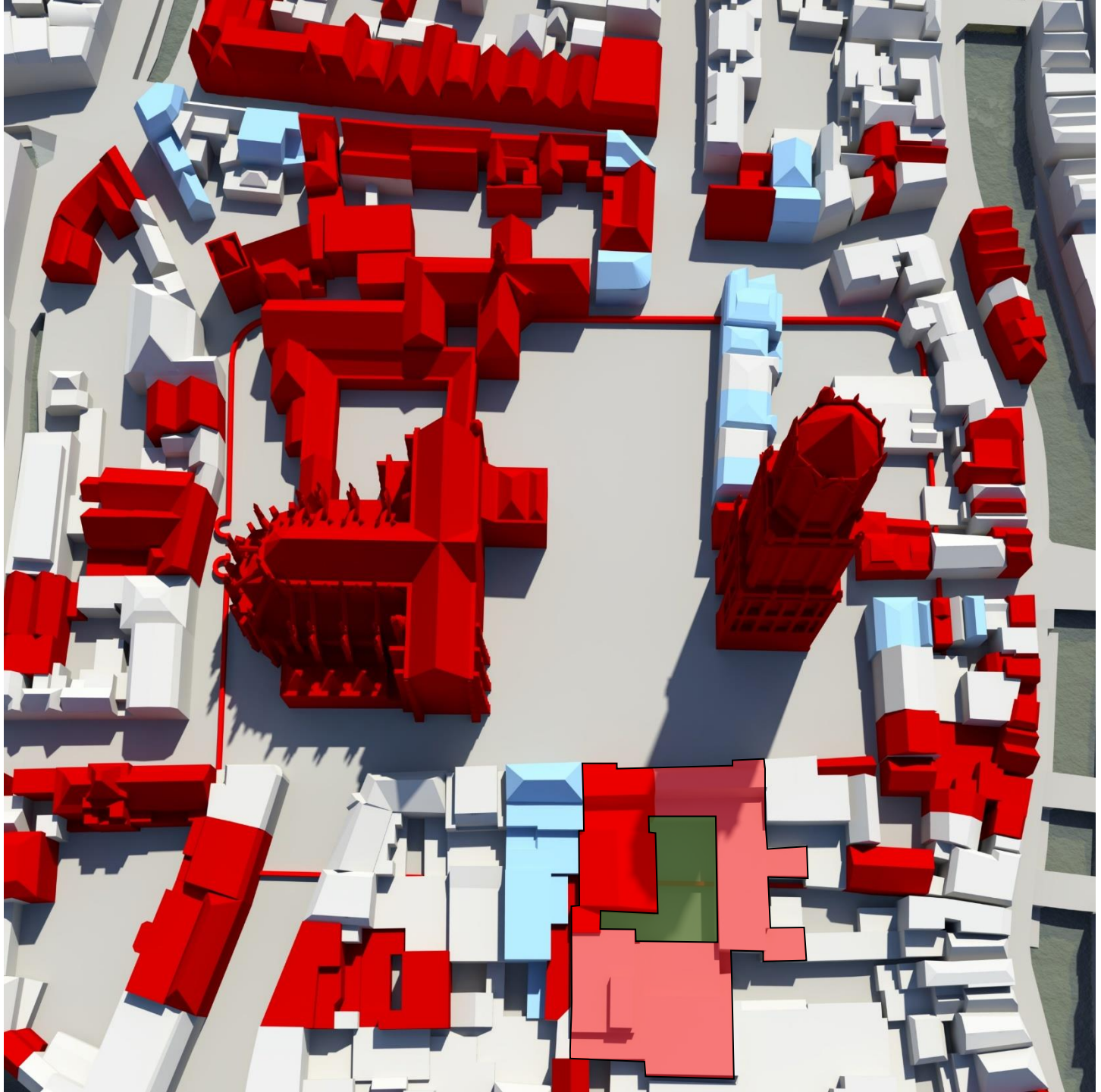
Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Rijksmonumenten

Gemeentelijke monumenten

Archeologisch rijksmonument

Unesco Werelderfgoed

Beschermd stadsgezicht

Gemeente Utrecht

Gebiedsprofiel Domplein 2040

- Gaat over interactie tussen openbare ruimte, activiteiten en de (functies in de) gebouwen.
- Participatieproces met de gebiedspartijen, bewoners en Utrechters (DenkMee) afgerond. Resultaten beschikbaar via projectsite.
- Betrokkenen in dit proces geven aan elkaar beter te kennen, ze komen tot nieuwe (gezamenlijke) initiatieven en zijn naar elkaar toegegroeid.
- Op hoofdlijnen overeenstemming over een gedeelde identiteit en kernwaarde van de plek, maar soms ook uiteenlopende ambities voor de toekomst van het gebied en deze zijn in enkele gevallen ook tegenstrijdig.
- Nu bezig de dilemma's inzichtelijk te maken en gezamenlijke proces te evalueren. Hierna wordt het gebiedsprofiel besproken in college en raad.

Domkerk Utrecht | Universiteit Utrecht | DOMunder Utrecht | Utrecht Marketing

Gemeente Utrecht | De Utrechtse Muziekschool | Participerende bewoners & ondernemers

Gemeente Utrecht

Pandverkenning Domplein 4-5

*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 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.*

Pandverkenning Domplein 4-5 – het gebouw

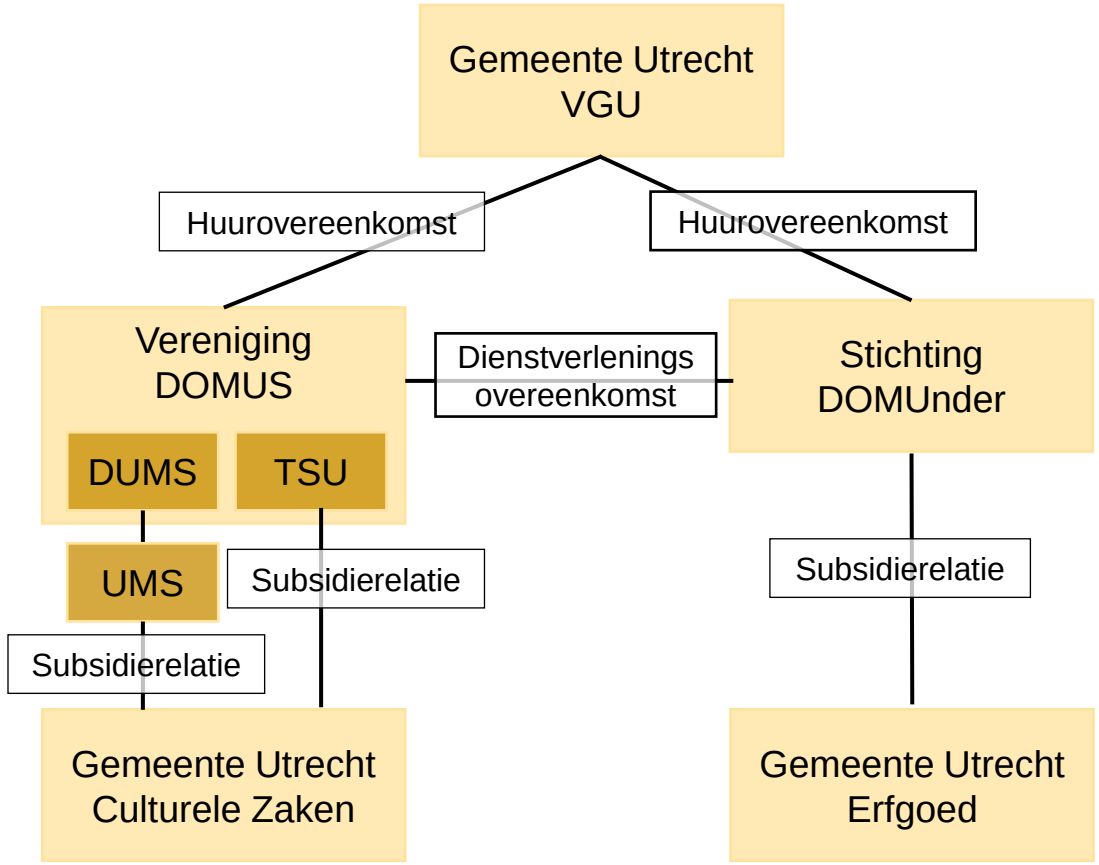
- Het gebouw heeft geen heldere routing en indeling.
- Er ontbreken functies zoals foyer bij grote zaal voor intensiever gebruik.
- Er moeten onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd incl. verduurzaming.

- Er zijn middelen beschikbaar voor functionele aanpassingen in het gebouw.
- Afhankelijkheid ontstaan tussen ontwikkeling huurders en verbouwing.
- Op basis van pandverkenning, huidig ontwerp en budget wordt toekomstbestendig plan uitgewerkt voor verbouwing.



Gemeente Utrecht

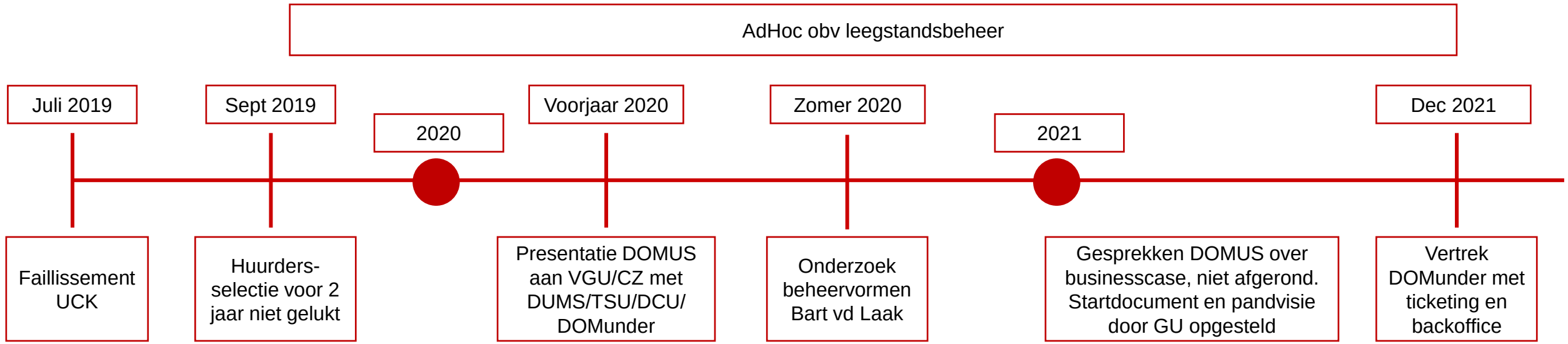
Domplein 4-5 – het beheer, huidige situatie



- DOMUS is een beheerorganisatie in de vorm van een vereniging waarvan de onderhuurders lid zijn. Het bestuur wordt gevormd door bestuursleden van de onderhuurders.
- DOMUS is verantwoordelijk voor het beheer van het gehele gebouw. Dit heeft betrekking op verhuur van ruimtes, schoonmaak, beveiliging, dagelijks onderhoud en dergelijke.
- Dienstverleningsovereenkomst tussen DOMUnder en DOMUS noodzakelijk voor beheer. Gemeente heeft hier formeel geen rol.

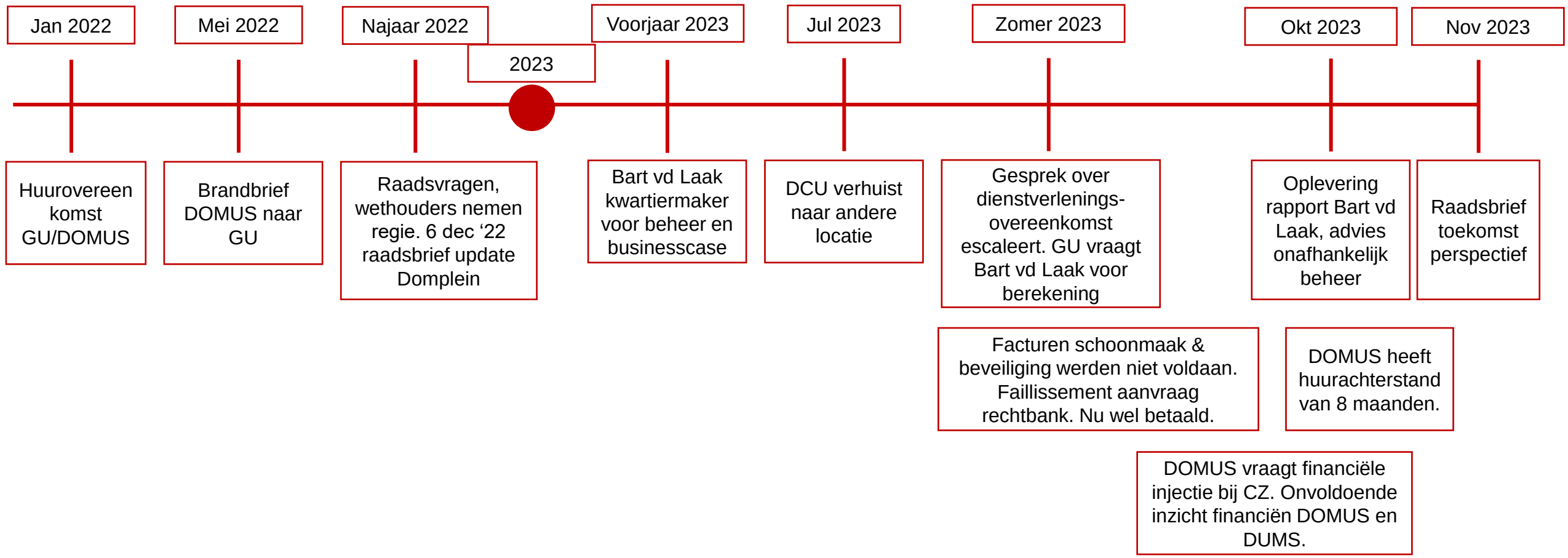
Gemeente Utrecht

Domplein 4-5 – Tijdlijn 2019 - 2021



Gemeente Utrecht

Domplein 4-5 – Tijdlijn 2022 - 2023



Gemeente Utrecht

Onafhankelijke beheerorganisatie

- Uit het onderzoek van Bart van de Laak is omschreven dat er een verschil is in schaal, karakter, ambitie en werkwijze tussen de verschillende partijen. Uit het onderzoek blijkt;
  - De governance van DOMUS zorgt voor spanningen in het bestuur, ingegeven door verschillen in ambities, werkwijzen en risicobereidheid.
  - Dat er een gezamenlijke behoefte is op gebied van facilitair beheer.
  - Ze vanwege de eigen organisatieontwikkeling (financieel) kwetsbaar zijn en er een kwetsbaarheid is of ze de kostprijsdekkende huur kunnen betalen.
  - De (begrijpelijke) focus op eigen bedrijfsvoering resulteert in belemmeringen voor meervoudig ruimtegebruik.

Onafhankelijke beheerorganisatie

- Op basis van de huidige situatie en de adviezen van Bart van de Laak is de ambitie om toe te werken naar onafhankelijk beheer op Domplein 4-5 wat resulteert in:
  - Een professionele partij die het gebouw beheert, met ruimte voor AKE-partijen, DOMunder en derden.
  - Een realistische businesscase waarbij we als GU weten wat een eventuele structurele bijdrage moet zijn om maatschappelijke doelen te realiseren.
  - Een verbouwing waarmee het gebouw toekomstbestendig kan worden gebruikt, binnen de financiële kaders en op basis van de pandverkenning.

- Op dit moment hebben we een lopend huurcontract met DOMUS tot 31 december 2026.
- Onafhankelijk beheer kan alleen wanneer huurovereenkomst met DOMUS wordt ontbonden. Welke mogelijkheden hiervoor zijn inclusief behoud van amateurkunst in Domplein 4-5 wordt nu onderzocht.
- Met onafhankelijk beheer kunnen de AKE-partijen focussen op haar kerntaken excl het beheer van het pand met alle verplichtingen en risico’s die daarbij horen. Hiervoor willen we graag op zoek naar een professionele partner.

Onafhankelijke beheerorganisatie - proces

- In 2024 de uitgangspunten opstellen voor het aanwijzen van een onafhankelijke beheerorganisatie voor Domplein 4-5.
- Marktconsultatie op basis van concept-uitgangspuntennotitie (met input van pandverkenning, adviesrapport beheervorm Domus en ervaring elders in GU).
- Uitgangspunt is een realistische businesscase voor gebruik van Domplein 4-5 door AKE en DOMunder, inclusief verbouwing Domplein 4-5, passend bij de gemeentelijke ambities en uitgangspunten voor het gebruik van dit pand (pandverkenning).
- Inzet is dat medio 2024 tot een nieuwe beheervorm en huurcontract kan worden overgegaan en de financiële consequenties inzichtelijk zijn.

- Wij denken dat onafhankelijk beheer kan bijdragen aan het realiseren van de ambities voor Domplein 4-5

Beste raadsleden,

“Hoe kan gebouw Domplein 4-5 (voormalig Utrechts Centrum voor de Kunsten) zo goed mogelijk worden gebruikt en een passende bijdrage leveren aan het vernieuwde Domplein? Dat bespreken we op donderdag 14 december vanaf 20.00 uur graag met alle betrokken partijen.”

Deze vraag prijkte op 7 december 2023 tot onze verbazing op de Facebook-pagina van de Gemeenteraad Utrecht.
Inderdaad: Tot onze verbazing. Als betrokken partij ontvingen we voor deze bijeenkomst niet alleen geen uitnodiging, nog relevanter is dat we een tot 2032 geldig huurcontract voor Domplein 4-5 hebben liggen, dat er een businesscase ligt (die in 2022 getoetst is door de afdeling Culturele Zaken van de Gemeente Utrecht) die in realiteit is bevestigd door een positieve concept-jaarrekening over 2022. Daarnaast is het pand sinds 2022 letterlijk en figuurlijk opener als nooit tevoren (met 567 hurende partijen sinds de start van DOMUS) en zijn wij vanuit DUMS nota bene initiatiefnemers geweest (samen met Domplein-bewoner Erik Lamens), van het burgerinitiatief dat uiteindelijk heeft geleid tot het gemeentelijke Gebiedsprofiel voor het vernieuwde Domplein.

De onlangs verschenen Raadsbrief over locatie Domplein 4-5 is bovendien gebaseerd op twee documenten. Het eerste document betreft een advies in het rapport van kwartiermaker Bart van der Laak; een advies waarbij hij op basis van gesprekken met beleidsadviseurs van Culturele Zaken op het laatste moment de conclusies 180 graden heeft omgedraaid en uitgestuurd, zonder ons hierover eerst in te lichten. Het tweede is een herziene pandverkenning van een pandvisie die nooit is vastgesteld in de raad, waarbij deze herziene versie bovendien niet aan de gebruikers van het pand is gestuurd. Deze gang van zaken vinden wij, net als enkele andere gemeentelijke handelingen in het dossier-Domplein 4-5, uitermate curieus en dubieus.

Daarom willen we jullie graag informeren over het punt dat niet in de raadsbrief wordt genoemd, namelijk de kern van het probleem dossier Domplein 4-5: de Gemeente Utrecht komt als verhuurder van het pand Domplein 4-5 onder andere de punten h.) tot en met k.) van het huurcontract niet na. Hierom heeft DOMUS besloten om met ingang van april 2023 de huur op te schorten om het financiële knelpunt dat door het handelen van de Gemeente Utrecht is ontstaan, in te lopen.

Hieronder vindt u een aantal vragen die wij hierover hebben. Mocht u meer inzicht willen in dit ingewikkelde dossier en alle rookgordijnen die de gemeente optrekt, dan verwijzen we graag naar het standpunt van DUMS dat we vanaf donderdag op onze website zullen zetten.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur, team en leden van coöperatie DUMS - De Utrechtse Muziekschool

DUMS - De Utrechtse Muziekschool
Locatie Centrum – Domplein 4-5, 3512 JC Utrecht
Locatie Leidsche Rijn - Burchtpoort 5, 3452 MD Vleuten
info@dums.nl - www.dums.nl

Het bestuur van DOMUS heeft de volgende vragen de afgelopen jaren al meerdere keren gesteld:

- **Wanneer mag DOMUS de bijdrage verwachten van DOMunder / onrendabele top Gemeente Utrecht over de jaren 2022 en 2023?**
- **Hoe kan het dat de gemeente in het selectiedocument voor hoofdhuurder Domplein 4-5 een verwachting wekt van een bijdrage van €10.000 per maand van Stichting DOMunder en nu pas, na twee jaar, een andere berekening laat opstellen - waarmee de directeur van DOMunder het overigens nog niet eens is (het "zero-sum-game" spelen, zoals benoemd door DOMUS-bestuurslid Paul Adriaanse en kwartiermaker Bart van der Laak)?**
- **Waarom legt de gemeente het risico van de ene huurder (erfgoed) neer bij de andere huurder (cultuur) in plaats van het risico zelf te dragen waar het als verhuurder thuishoort?**
- **Gaat de gemeente akkoord om de energielasten over 2023 net als in 2022, ter compensatie van de uitgestelde verbouwing en het achterstallig onderhoud van het pand, voor haar rekening te nemen?**
- **Waarom heeft het Meerjarig OnderhoudsPlan (MJOP) vertraging opgelopen? Kan de gemeente een tijdsplanning aangeven wanneer dat wordt ingelopen?**
- **Afgelopen zomer is er een Definitief Ontwerp vastgesteld voor de verbouwing zoals genoemd onder punt i.) in het huurcontract. Wanneer gaat deze van start?**
- **Waarom komt de gemeente met een advies over pandbeheer en een raadsbrief in plaats van een oplossing te bieden t.a.v. de knelpunten in het huurcontract, waar het bestuur van DOMUS al sinds december 2021 om vraagt?**

DUMS - De Utrechtse Muziekschool
Locatie Centrum – Domplein 4-5, 3512 JC Utrecht
Locatie Leidsche Rijn - Burchtpoort 5, 3452 MD Vleuten
info@dums.nl - www.dums.nl

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

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 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 volgordelijk 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 baliemedewerkers. 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.

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

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,