

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Siera Wiersma / Linda van Blokland	Datum	22 mei 2025
E-mail	siera.wiersma@utrecht.nl, l.van.blokland@utrecht.nl	Kenmerk	30136330
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Uitgangspuntennotitie Domplein 4-5
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Cultuur, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

In de commissie JWCS van 1 februari 2024 hebben we toegezegd om uw raad een Uitgangspuntennotitie voor een toekomstbestendige invulling van het gemeentelijke pand Domplein 4-5 toe te sturen. Met deze brief informeren we u over de Uitgangspuntennotitie en de haalbaarheid om te komen tot een toekomstbestendige invulling voor Domplein 4-5 met behoud van amateurkunsteducatie. De Uitgangspuntennotitie voor Domplein 4-5 is toegevoegd als bijlage bij deze brief.

In de Uitgangspuntennotitie laten we zien wat er nodig is om aan de ambitie uit het [coalitieakkoord](#) te voldoen, namelijk dat “we de deuren van Domplein 4-5 meer open willen zetten, letterlijk en figuurlijk”. Een belangrijke conclusie is dat, om amateurkunsteducatie op een manier te huisvesten, in alle gevallen subsidie nodig is. Op dit moment zijn er niet de financiële middelen om deze te verstrekken, zonder daarbij in te boeten op andere ambities met name door de spreiding van amateurkunsteducatie over de stad (in het kader van ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’). In de bijgevoegde Uitgangspuntennotitie staan twee mogelijke scenario’s weergegeven, inclusief financiële consequenties. We gaan hierover graag in gesprek met uw raad en nemen de uitkomst van dat gesprek mee in de verdere besluitvorming. We gaan ondertussen verder met het uitwerken van scenario 2, omdat dit scenario de beste kansen biedt om te komen tot een sluitende businesscase.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Uitgangspuntennotitie Domplein 4-5’ tijdelijke geheimhouding opgelegd op de gemarkeerde tekstdelen in de bijlage op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo totdat de verbouwing financieel is afgesloten en de huurcontracten in het kader van de toekomstige invulling zijn getekend. Openbaarmaking kan de economisch en financiële belangen van de gemeente negatief beïnvloeden doordat derden inzicht krijgen in informatie die zij kunnen gebruiken bij aanbestedingen of onderhandelingen.

Totstandkoming Uitgangspuntennotitie

Naar aanleiding van het gesprek over het advies van [Bart van de Laak](#) in de commissie JWCS van 1 februari 2024 is er een proces opgezet om te komen tot een Uitgangspuntennotitie voor het toekomstperspectief van Domplein 4-5, waarbij samen met diverse stakeholders en externe experts verschillende functies voor de invulling van het pand, de vormen van beheer en exploitatie en de nodige aanpassingen aan het pand zijn verkend. Hierbij zijn de pandverkenning, het advies van Bart van de Laak het huidige bestemmingsplan, de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 en de ambities uit het coalitieakkoord het uitgangspunt geweest (zie voor de pandverkenning ook onze brief van 15 november 2024). Het huurcontract met DOMunder is als gegeven gehanteerd: zij zijn en blijven huurder.

Doelstellingen hierbij zijn onder andere behoud van Amateurkunsteducatie, realiseren van een levendige, gastvrije plek voor bewoners en bezoekers van de stad, beleven van cultuur en erfgoed, verbinding met het Domplein versterken, en een sluitende businesscase.

Er heeft een intern onderzoek plaatsgevonden naar de financiële haalbaarheid. Op basis hiervan zijn twee scenario's uitgewerkt, waarin amateurkunsteducatie een onderdeel is van de invulling. Voor deze scenario's is een concretere uitwerking gemaakt van de wijze van het gebruik en beheer van het gebouw, de benodigde (technische) aanpassingen aan het gebouw, de daarbij behorende investering, de financiële effecten voor de gebruikers en zijn de voor- en nadelen benoemd. De twee scenario's zijn 'Volledig amateurkunsteducatie' (circa 3600 m2 voor amateurkunsteducatie) en 'Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie' (circa 1500 m2 voor amateurkunsteducatie).

Scenario 'Volledige amateurkunsteducatie'

Dit scenario gaat uit van een beperkte verbouwing waarin alleen noodzakelijke aanpassingen worden gedaan. Het hele pand (circa 3600 m2 VVO) blijft beschikbaar voor amateurkunsteducatie en ook DOMunder kan gebruik blijven maken van het pand. Door de beperkte verbouwing is het pand zeer beperkt geschikt voor functiemenging. Additionele horeca blijft mogelijk. Echter zal het alleen bij een goed plan voor (commerciële) zaalverhuur gematigd lucratief zijn. Daarom verwachten we in dit scenario weinig toegevoegde waarde op de businesscase. De kostprijsdekkende huur blijft ongeveer gelijk aan de huidige en ook de beheer- en exploitatielasten veranderen weinig ten op zichte van de huidige situatie.

Scenario 'Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie'

In dit scenario is er één hoofdhuurder (naast DOMunder) die ruimte biedt aan zowel amateurkunsteducatiepartij(en) als dag-horeca (D2 tot 22.00 uur) met terras aangevuld met commerciële verhuur. Daarnaast wordt een gedeelte van het pand verbouwd voor een openbare inpandige fietsenstalling. Met een nieuwe hoofdentree in het midden van de gevel wordt het pand beter beleefbaar, krijgt het een meer open karakter en verbeterd de zichtbaarheid vanaf het Domplein naar de binnentuin. De huidige hoofdentree zal worden gebruikt als ingang voor de openbare fietsenstalling. Door het toevoegen van een openbare inpandige fietsenstalling, kunnen de fietsenrekken voor het pand op het Domplein verwijderd worden en ontstaat er ruimte voor een terras aan de voorzijde van het gebouw. De mogelijkheid voor zelfstandige horeca die hiermee ontstaat is een belangrijke pijler en is randvoorwaardelijk voor een haalbare businesscase in dit scenario.

Voor amateurkunsteducatie blijft er in dit scenario in de optimale variant maximaal 42% beschikbaar (circa 1500 m2 van de in totaal 3600 m2 VVO). In dit scenario wordt een hoge mate van gastvrijheid voor bezoekers en bewoners van de stad bereikt, door een bruisende plek in het midden van de stad te creëren, waar culturele programmering, (commerciële) zaalverhuur, daghoreca en een inpandige

fietsenstalling samen komen. Met de keuze voor dit scenario verliezen we ruimte voor amateurkunsteducatie aan het Domplein ten opzichte van de huidige situatie, waardoor we bij een besluit voor dit scenario op zoek moeten naar alternatieve plekken in de stad. De financiële en beleidsinhoudelijke consequenties hiervan, brengen we de komende tijd in kaart.

Indien het huisvesten van amateurkunsteducatie in dit scenario niet haalbaar blijkt, biedt de beoogde verbouwing en de onderliggende businesscase de mogelijkheid voor een marktpartij om de ruimte die bedoeld was voor amateurkunsteducatie in te zetten voor een meer commerciële functie.

Geschiedenis amateurkunsteducatie op het Domplein

Het Domplein 4-5 in Utrecht was lange tijd het onderkomen van het Utrechts Centrum voor de Kunsten (UCK). Het UCK verzorgde er cursussen in muziek, dans, theater en beeldende kunst. In 2019 ging het UCK failliet en hierdoor kwam het monumentale pand leeg te staan. In de jaren daarna werd er gezocht naar een nieuwe bestemming voor deze bijzondere plek. In 2021 werd DOMUS de hoofdhuurder, met leden Theaterschool Utrecht (TSU), de Utrechtse Muziekschool (DUMS) en Danscentrum Utrecht (DCU). In de zomer van 2024 is eerst DOMUS en later DUMS failliet gegaan. Sinds oktober 2024 voert VGE, in afwachting van een verbouwing van het pand, het dagelijkse beheer en exploitatie van het gebouw uit en wordt hier ruimte geboden aan de Universiteit Utrecht, TSU, diverse muziekdocenten en koren en andere muziekgezelschappen. De oorspronkelijke verwachting was dat de verbouwing in de zomer van 2026 zou starten.

Uitgangspunt inzet financiën amateurkunsteducatie

Met het faillissement van UCK is besloten het vrijgevalen budget voor amateurkunsteducatie via de nadere regel Amateurkunsteducatie te besteden. Sindsdien is het aanbod amateurkunsteducatie steeds beter gespreid over de stad, in lijn met onze ambities uit het coalitieakkoord. Hierdoor worden meer diverse doelgroepen en kinderen dichtbij huis bereikt. De vraag naar kwalitatief hoogwaardig amateurkunsteducatie-aanbod, ook buiten het centrum, is tegelijkertijd toegenomen, mede als gevolg van de groei van de stad en de betere spreiding over de stad.

In lijn met het coalitieakkoord zetten we in de huidige periode (2025-2028) van de subsidieregeling extra in op aanbod in wijken met een lage score op sociaaleconomische positie. Via de nadere regeling Amateurkunsteducatie zijn meer partijen een uitvoerende rol gaan spelen in het aanbod van amateurkunsteducatie, is het cultuuraanbod toegankelijker, inclusiever en dichtbij beschikbaar en is er gericht gestuurd op het bereik van (meer) specifieke doelgroepen. Zoals Muziek voor ieder Kind die zich heel specifiek richt op het toegankelijk maken van muzieklessen voor kinderen die hier niet direct mee in aanraking komen en in naschoolse tijd op scholen in o.a. Kanaleneiland lessen aanbiedt. En het aanbod van DC 1 II High dat zich steeds meer richt op de groeiende vraag in o.a. Overvecht naar urban dansstromingen uit de Hiphop. Met de groei van de stad wordt de behoefte aan actieve cultuurparticipatie alleen maar groter.

Financiële doorberekening scenario's in de Uitgangspuntennotitie

In de Uitgangspuntennotitie zijn de scenario's 'Volledig amateurkunsteducatie' (ca. 3600 m2 voor amateurkunsteducatie) en 'Cultureel centrum' (circa 1500 m2 voor amateurkunsteducatie) concreet uitgewerkt. Voor het scenario 'Volledig amateurkunsteducatie' is circa 1 miljoen euro structureel benodigd voor de huisvestingslasten en voor het scenario 'Cultureel centrum' ongeveer de helft. Op dit moment is er voor beide scenario's geen budget voor behoud en realisatie van het genoemde aantal m2 voor amateurkunsteducatie in Domplein 4-5.

Van het volledige budget voor amateurkunsteducatie (1.149.000 euro), is circa 915.000 euro toegekend voor de periode 2025-2028. Momenteel resteert 234.000 euro voor amateurkunsteducatie in de binnenstad/op het Domplein 4-5. Per 2029 worden de subsidies weer opnieuw verleend,

wanneer er dan voor gekozen wordt dit budget in te zetten voor huisvestingslasten Domplein 4-5 betekent dat verlies van aanbod elders in de stad wat consequenties heeft voor de ambities met betrekking tot de toegankelijkheid.

Tijdelijk situatie beheer en exploitatie

Sinds de overdracht van de curatoren van DOMUS en DUMS naar de gemeente op 11 oktober 2024, heeft de gemeentelijke afdeling Vastgoedexploitatie (VGE) haar rol als tijdelijke beheerder en exploitant van het gebouw op zich genomen. De Theaterschool Utrecht (TSU) heeft een tijdelijk huurcontract ondertekend en kan daarmee haar activiteiten in het gebouw voortzetten. Ook het aanbod van muzieklessen in het gebouw is weer opgestart. Ook zijn enkele cultureel maatschappelijke organisaties zoals Possibilize en Vocal Statements ruimtes gaan gebruiken in het pand net als diverse koren en orkesten. Daarnaast is de Universiteit Utrecht gestart met het aanbieden van colleges in de Marnixzaal.

De komende periode voeren we gesprekken met andere maatschappelijke en culturele instellingen over gebruik van het gebouw, voor zowel de kleinere ruimtes in het gebouw als de grote zalen, zoals de Marnix- en Torenzaal. Op korte termijn starten we een extra publiekscampagne over de verschillende mogelijkheden voor gebruik van het pand. Hiermee willen we zowel het pand optimaal benutten als het gemis aan huurinkomsten en de kosten voor beheer en onderhoud van het pand zoveel mogelijk dempen. Het pand wordt nu namelijk niet kostendekkend geëxploiteerd.

De huidige kosten voor beheer en exploitatie door de afdeling Vastgoedexploitatie komen sterk overeen met de ramingen hiervoor door Bart van de Laak. Daarmee zijn de financiële uitdagingen voor de dekking van de beheer en exploitatielasten herkenbaar. Eerder informeerden we u over deze situatie in de [beantwoording SV nr. 151 'Een redelijke lesprijs op het Domplein'](#). De faillissementen van DOMUS en DUMS zijn nog niet volledig afgewikkeld. Omdat de vaststelling van de subsidie aan DUMS (t/m 2024) hiermee samenhangt, is nu nog niet bekend welk budget eventueel nog (extra) beschikbaar is voor amateurkunsteducatie in het pand.

We onderzoeken nu of het mogelijk is dat de gemeente ook na de zomer van 2026, tot aan de verbouwing van Domplein 4-5 (medio 2027), een rol kan vervullen bij de exploitatie en het dagelijks beheer van het gebouw. Dit is onder meer afhankelijk van de huidige huurders en gebruikers, de wijze waarop we het gebouw de komende maanden weten te vullen, de beschikbare financiële dekking en het moment waarop de verbouwing start. We brengen nu de consequenties in kaart en de mogelijkheden voor financiële dekking van de huisvestingslasten en streven hier voor het einde van 2025 een besluit over te nemen zodat de huidige huurders en gebruikers tijdig weten waar ze aan toe zijn.

Vervolg

Ondanks dat we in de huidige tijdelijke situatie zoeken naar invullingen die zoveel mogelijk kostendekkend zijn, is dat op dit moment niet het geval. We willen de huidige, tijdelijke situatie zo kort mogelijk laten duren en voorbereidingen treffen voor de permanente situatie om het financiële verlies voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. We treffen daarom voorbereidingen voor het verder uitwerken van het scenario Cultureel centrum.

Op dit moment kunnen we niet de definitieve keuze maken voor één van de scenario's in de Uitgangspuntennotitie zonder daarbij één van de genoemde ambities tekort te doen. We gaan graag hierover met u in gesprek.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders

Datum 22 mei 2025
Ons kenmerk 30136330

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,