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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. Mes	**Datum**	4 september 2025
E-mail	l.mes@utrecht.nl	**Kenmerk**	30136330
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Stand van zaken Domplein 4-5, tijdelijke invulling
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Cultuur & Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 22 mei 2025 informeerden we u per raadsbrief over de uitgangspuntennotitie en de haalbaarheid om te komen tot een toekomstbestendige invulling voor Domplein 4-5, met daarin scenario's voor behoud van amateurkunsteducatie op deze plek in de stad. Op donderdag 11 september spreken we hierover met u in de commissie JWCS. Voorafgaand aan dit gesprek willen we u informeren over de status van de afhandeling van het faillissement van vereniging DOMUS (hierna DOMUS) en coöperatie De Utrechtse Muziekschool (hierna DUMS), het huidige tijdelijke gebruik van Domplein 4-5 door verschillende culturele en maatschappelijke organisaties en de verlenging van de tijdelijke periode tot aan de beoogde verbouwing.

Terugblik faillissement
In de zomer van 2024 zijn twee gebruikers van het gemeentelijke gebouw aan Domplein 4-5 failliet verklaard. Op 25 juni 2024 is het faillissement van DOMUS uitgesproken, gevolgd door het faillissement van DUMS op 8 augustus 2024.

De curatoren van DOMUS en DUMS zijn nog bezig met het beoordelen van beide faillissementen en de afhandeling hiervan. De (voormalige) bestuursleden van DUMS hebben op 2 juni 2025 hun bevindingen gedeeld met de curator. Ook heeft de curator van het faillissement van DOMUS recentelijk nog aanvullende informatie gevraagd aan de gemeente. Op dit moment is het onduidelijk wanneer de curatoren hun eindverslag opleveren. Voor vervolgstappen richting de (voormalige) besturen van beide organisaties wachten we de bevindingen en het eindverslag van de curatoren af.

Tijdelijke invulling Domplein 4-5
Op 11 september 2024 meldden we u dat de gemeentelijke afdeling Vastgoedexploitatie het beheer van het gebouw overneemt tot aan de beoogde verbouwing, zodat we de gevolgen van de faillissementen van DOMUS en DUMS zoveel mogelijk konden beperken voor de gebruikers van het gebouw. Hierdoor is de mogelijkheid voor (het aanbieden van) amateurkunsteducatie activiteiten in het gebouw behouden. Het gebouw wordt zo maatschappelijk mogelijk ingezet en de kosten die het

gebouw met zich meebrengt voor de gemeente (huuropbrengsten minus beheer en exploitatiekosten) zijn lager dan wanneer het gebouw tijdelijk leeg staat.

De activiteiten van vaste huurders, zoals de Theaterschool Utrecht (hierna TSU) en DOMunder en incidentele gebruikers zoals Festival Oude Muziek hebben hierdoor doorgang kunnen vinden. Na de overdracht van het gebouw van de curator naar de gemeente in oktober 2024 konden ook muziekdocenten weer gebruik maken van verschillende ruimtes in het gebouw. Dit is mede mogelijk gemaakt door het verwerven van de inboedel van het voormalige DUMS, door o.a. TivoliVredenburg en enkele sponsoren/begunstigers. Ook heeft de stichting Utrechtse Muziekschool (hierna UMS) de muziekinstrumenten die zij nog in haar bezit heeft beschikbaar gesteld voor gebruik op Domplein 4-5. De muziekdocenten hebben op 21 juni 2025 een open dag georganiseerd en een website gelanceerd. Met al deze inspanningen van een groot aantal betrokken instellingen groeit het aantal permanente en incidentele gebruikers van het gebouw stapsgewijs.

Situatie muziekdocenten
Vanwege het faillissement van DUMS bestaat de coöperatie van muziekdocenten niet meer. De muziekdocenten organiseren op dit moment op individuele basis het gezamenlijke aanbod van muziekeducatie in Domplein 4-5. Vanwege de ontstane situatie voeren we continue gesprekken met muziekdocenten over het gebruik van Domplein 4-5, waaronder over het gebruik van de muziekleslokalen en de kosten die hiermee samenhangen.

Op 22 mei 2025 spraken we met elkaar over het tarief voor het gebruik van de muziekleslokalen van Domplein 4-5. Mede vanwege signalen dat meer muziekdocenten gebruik willen maken van het gebouw bij een verlaging van de tarieven, hebben we de toezegging gedaan om per 1 juni voor een periode van een half jaar korting te geven op het uurtarief voor de muziekleslokalen. We hebben deze toezegging gedaan, omdat we de ruimtes tot aan de verbouwing zoveel als mogelijk willen blijven inzetten voor muzieklessen tegen de kostprijs. Zonder verlaging van het uurtarief, was er een groot risico dat veel muziekdocenten thuis hun lesaanbod zouden moeten voortzetten om het aanbod in stand te houden. Dan zouden de kosten voor de gemeente toenemen (leegstand is duurder).

De verlaging van het tarief is mogelijk als hiermee de bezetting van de muziekleslokalen hoger wordt en de levendigheid van het gebouw toeneemt. Wanneer vanwege de verlaging van het tarief de bezettingsgraad voldoende stijgt, worden de ruimtes efficiënter benut en blijven ze tegen de kostprijs gebruikt. De prijs per gebruiker is daarmee wel lager. Als er voldoende animo is, waardoor de bezettingsgraad hoog genoeg blijft, kan het geboden tarief per gebruiker in stand gehouden worden na 1 december 2025.

Hoewel het nieuwe cursusjaar net is gestart, zien we het resultaat van de tariefverlaging al in de toegenomen vraag voor het gebruik van de ruimtes door muziekdocenten, doordat de bezetting van de muziekleslokalen stijgt. Zo worden er open dagen georganiseerd door de muziekdocenten en geven de muziekdocenten aan dat er een toestroom is van nieuwe leerlingen. Ook is er tussen de gemeente, de muziekdocenten en het Utrechts Muziek Overleg (de koepel waarin alle gesubsidieerde muziekorganisaties vertegenwoordigd zijn) een samenwerking op gang gekomen, waarbij het Utrechts Muziek Overleg helpt om de bezetting van de muzieklokalen zo hoog mogelijk te krijgen.

Verlenging tijdelijke situatie tot 2027
Op dit moment maken uiteenlopende instellingen en partijen gebruik van het Domplein 4-5. Naast DOMunder, TSU en de muziekdocenten gaat het om de Universiteit Utrecht, Stichting Possibilize, Vocal Statements, verschillende amateur- en professionele koren en orkesten (o.a. Domstad Jeugdorkest), de Dirigentenwerkplaats, Festival Oude Muziek en een aannemer die werkzaam is voor het project het Wervengebied. De huidige gebruikers geven aan dat zij de huidige situatie, binnen de

ontstane omstandigheden, als prettig ervaren. Zij kunnen zich zoveel mogelijk focussen op het aanbieden van hun activiteiten. Daarnaast biedt deze periode ook kansen voor nieuwe initiatieven om zich verder te ontwikkelen (bijvoorbeeld op het gebied van muziekeducatie).

Per december 2025 neemt tijdelijk ook de huisartsenpraktijk Mariahoek haar intrek in het gebouw. Deze huisartsenpraktijk is wegens grootschalige verbouwingen in hun huidige pand gedwongen om voor een jaar elders de praktijk te huisvesten in de nabijheid van hun eigen pand. Na een langere zoektocht voor een geschikte optie bleek Domplein 4-5 hiervoor een mooie oplossing. Hiermee zijn alle ruimtes in het gebouw bezet, waarbij alleen de bezettingsgraad van sommige ruimtes verder omhoog kan. Hiervoor wordt campagne gevoerd.

We hebben inmiddels besloten om de tijdelijke beheersituatie te verlengen tot de zomer van 2027. Het verlengen van het beheer en de exploitatie door de afdeling Vastgoedexploitatie geeft de huidige gebruikers van het gebouw stabiliteit en duidelijkheid voor cursusseizoenen 2025-2026 en 2026-2027. Dit zorgt er ook voor dat de voorbereidingen voor de toekomstige invulling van Domplein 4-5 zorgvuldig kunnen worden uitgewerkt. Ook hebben de partijen die interesse hebben om na een verbouwing een plek in te nemen in het gebouw, meer tijd om samenwerkingen op te starten voor de huurdersselectie voor de invulling van het gebouw na de verbouwing.

Door het beheer door de afdeling Vastgoedexploitatie kunnen we zo maximaal mogelijk inzetten op het gebruik van Domplein 4-5 door maatschappelijke partijen. Echter kunnen we de kosten die hiermee samenhangen niet volledig dekken uit de inkomsten van de (tijdelijke) verhuringen. Dat het beheer van dit pand meer geld kost dan gedekt kan worden uit (deels maatschappelijke) verhuringen, is in lijn met de conclusies van het eerder gedeelde advies van Bart van der Laak en onze eerdere brieven, zoals de raadsbrief van 22 mei 2025.

Om deze reden zijn veel inspanningen verricht om de kosten laag te houden, door onder andere het beheer tot aan de verbouwing zo sober mogelijk uit te voeren, de energielasten laag te houden door het pand te verduurzamen en ons te focussen op het binnenhalen van meer opbrengsten, door naast maatschappelijke partijen ook commerciële partijen ruimtes te laten huren. Desondanks blijken op dit moment de kosten voor het gebruik van het Domplein 4-5 niet dekkend te zijn. Dit betekent dat het huidige gebruik tot aan de verbouwing de gemeente geld kost. Dit bedrag is echter minder dan wanneer het gebouw door een leegstandsbeheerder wordt beheerd.

Om tot een dekkende situatie te komen is er een aanvullende dekking (jaarlijks circa €300.000,- á €400.000,-) nodig om in de huidige tijdelijke situatie de maatschappelijke waarde van het gebouw te waarborgen en partijen op een laagdrempelige, toegankelijke en betaalbare manier gebruik te laten maken van het gebouw. Deze aanvullende financiële dekking komt voor de helft uit de subsidie voor amateurkunsteducatie (door het ontbreken van een aanvraag van DUMS is die subsidie niet volledig besteed) en voor de andere helft vanuit programma Vastgoed. Omdat dit een tijdelijke situatie is, is het voor de langere termijn van belang om toe te werken naar een permanente invulling met een sluitende business case met dekking. In de raadsbrief van 22 mei 2025 staat ook hierover meer informatie.

Tijdelijke huisvesting tijdens verbouwing Domplein 4-5
TSU en DOMunder waren al in het gebouw gevestigd voordat de faillissementen plaatsvonden. Voor DOMunder geldt dat zij tijdens de verbouwing in het gebouw aanwezig kan blijven.

Voor TSU geldt dat zij tijdens de verbouwing geen gebruik kan maken van haar ruimtes in het gebouw. Voor alternatieve huisvesting gedurende de verbouwing zijn we met TSU in gesprek en kijken we bijvoorbeeld naar tijdelijk leegstaande schoolgebouwen waarin TSU zich dan tijdens de

verbouwing kan vestigen. Ondanks dat de huidige tijdelijke situatie nog bijna twee jaar gecontinueerd wordt zijn we dit traject al gestart. Dit doen we om de kans op succes te vergroten en hopelijk vroegtijdig duidelijkheid aan TSU te kunnen geven. Ook al hebben we geen contractuele verplichting hiertoe, vinden we het vanuit ons wel belangrijk om naast de gesprekken met TSU ook met de andere culturele en maatschappelijke partijen in gesprek te blijven en te kijken waar we kunnen helpen bij huisvesting voor tijdens en na de verbouwing. Hiervoor zullen we ook ons Makelpunt inzetten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,