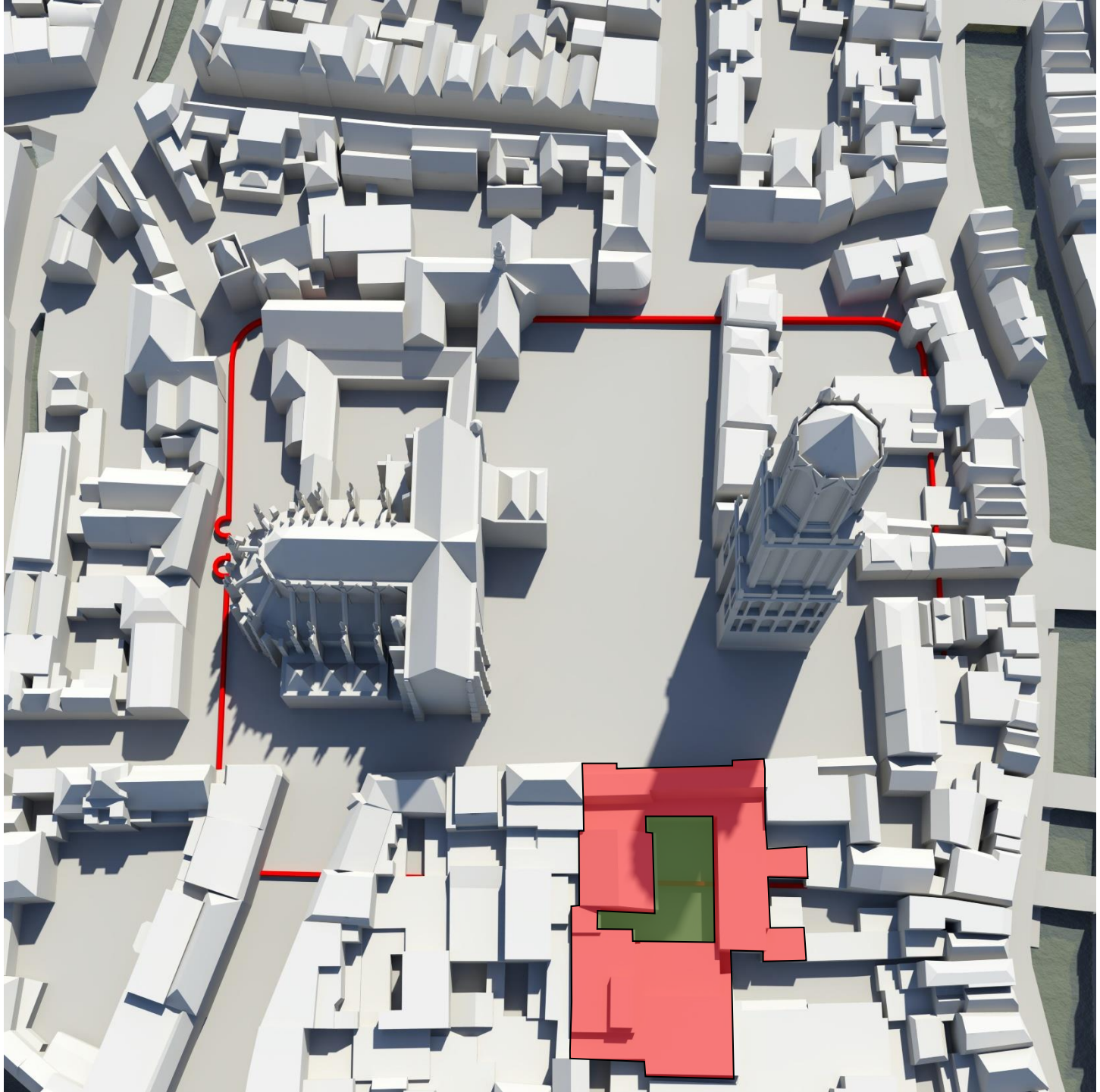
RIB Domplein 4-5



14 december 2023

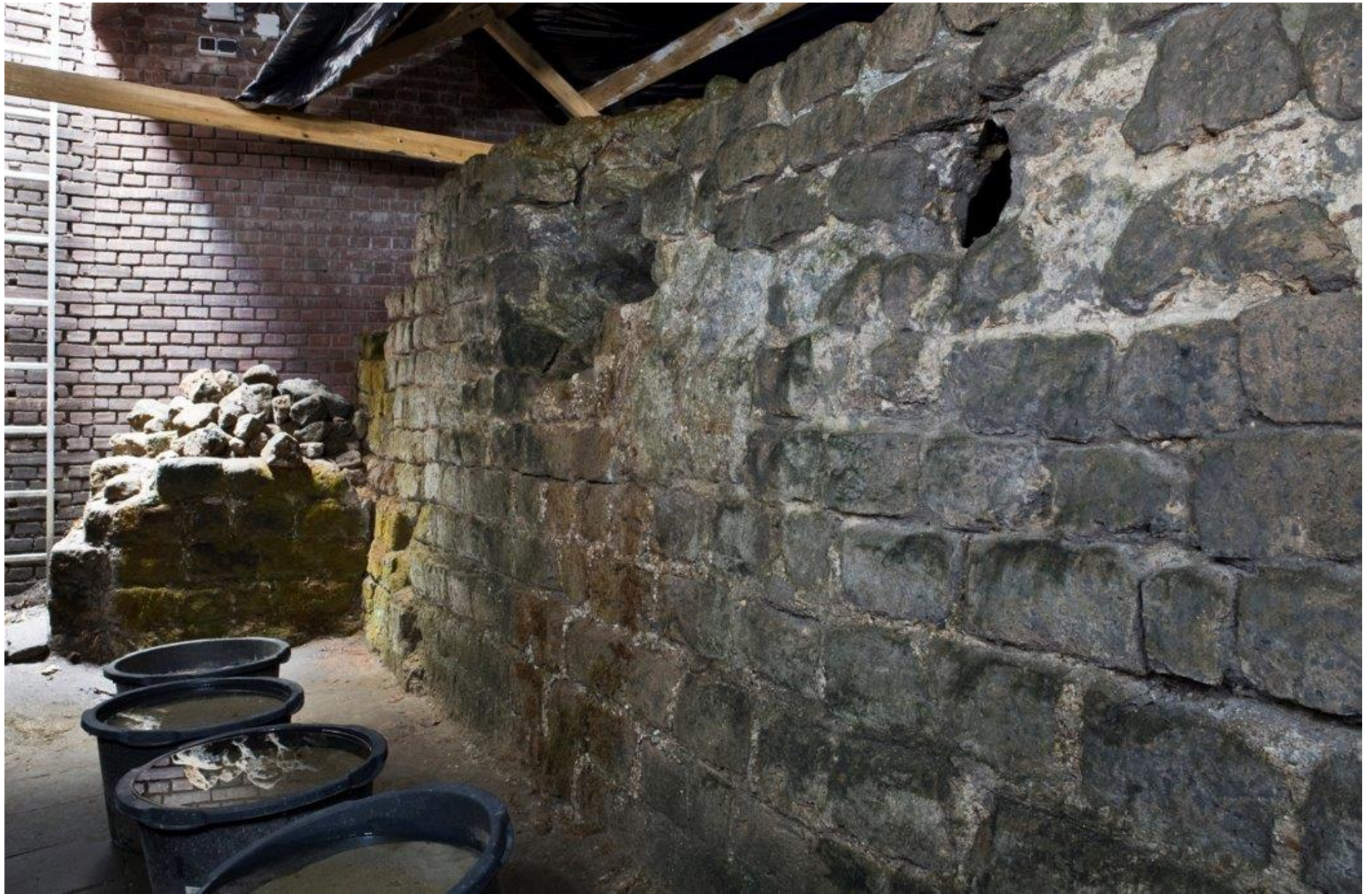
Gemeente Utrecht



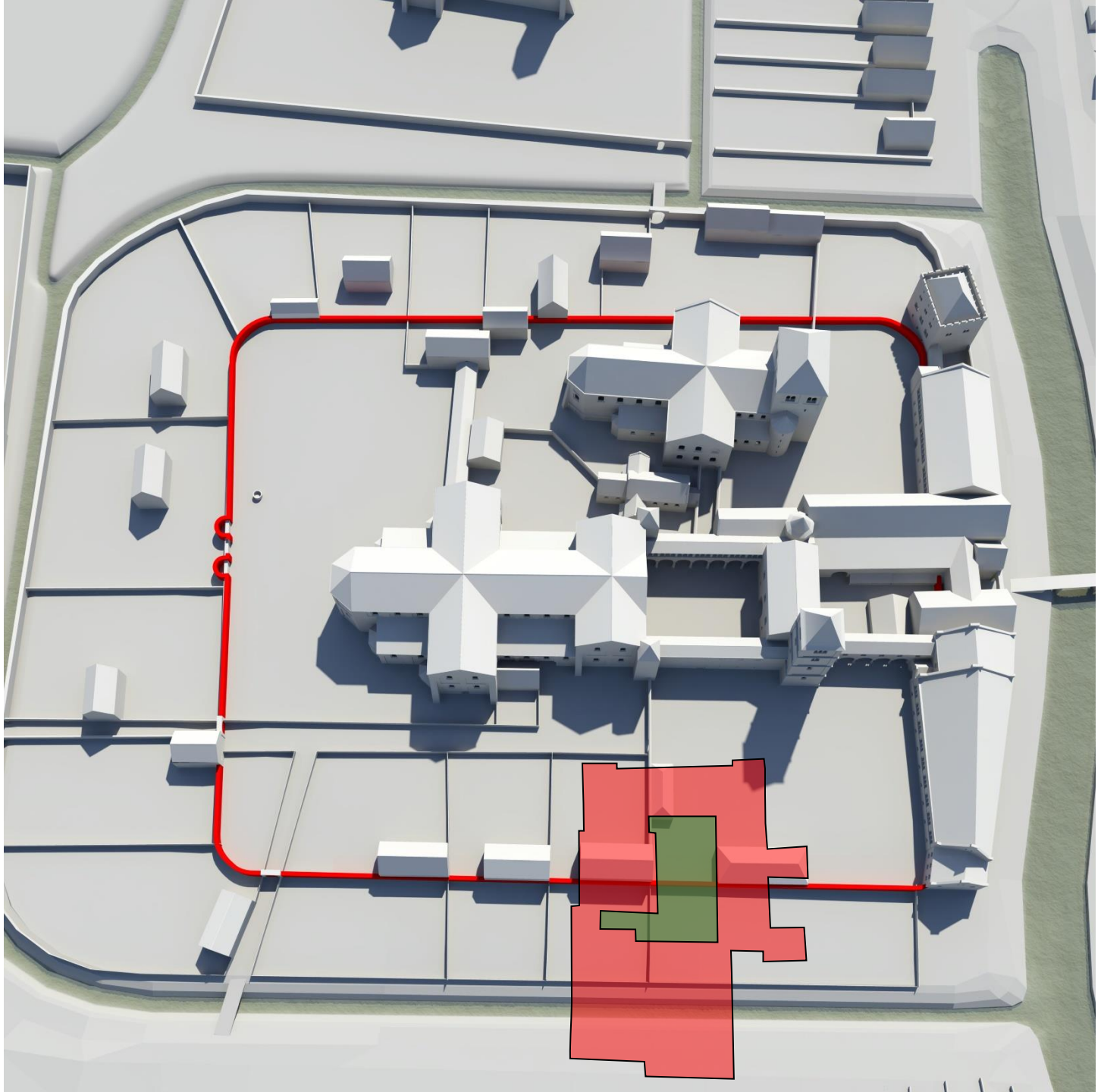
Gemeente Utrecht



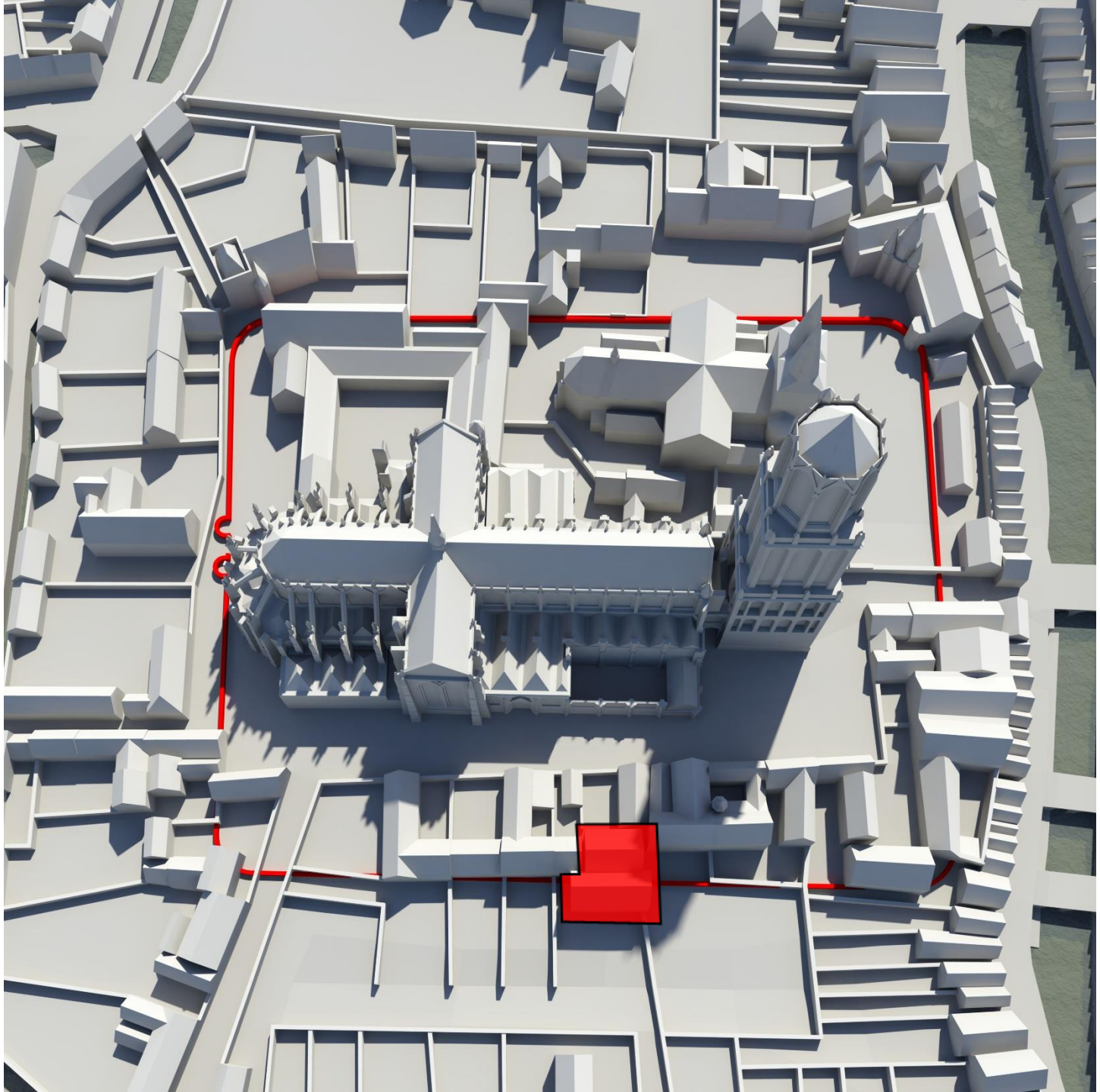
Gemeente Utrecht



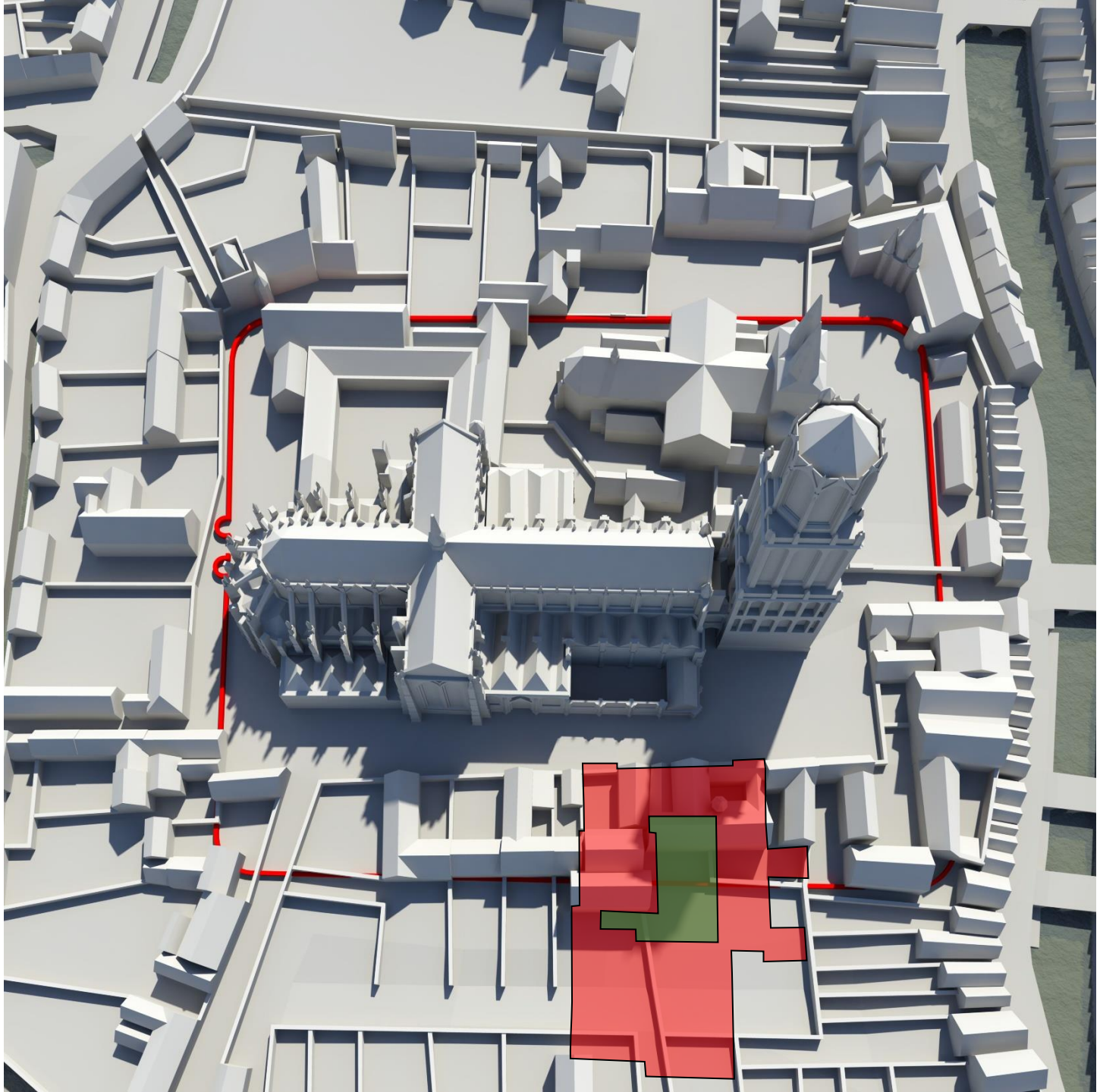
Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht





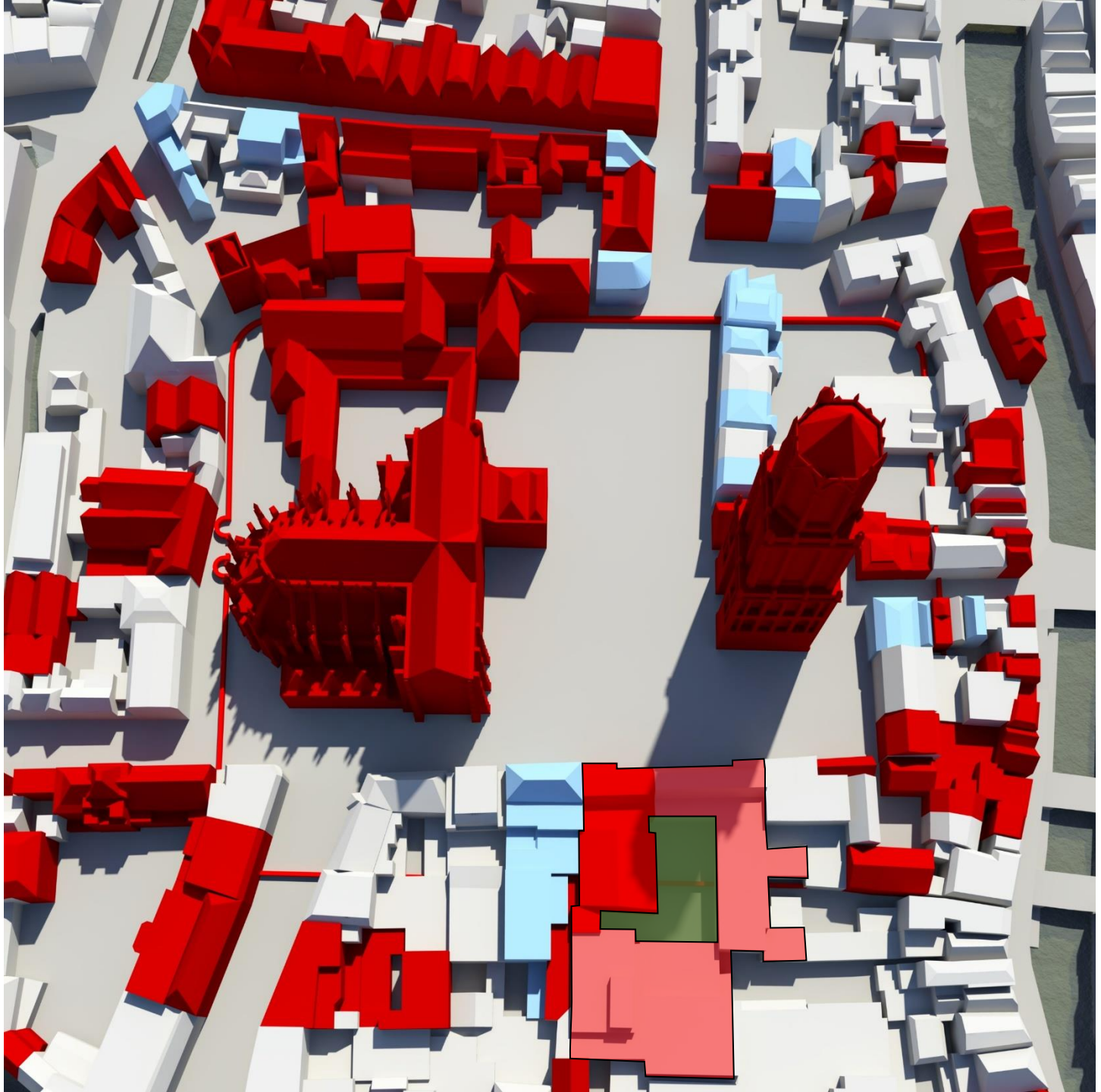
Gemeente Utrecht



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

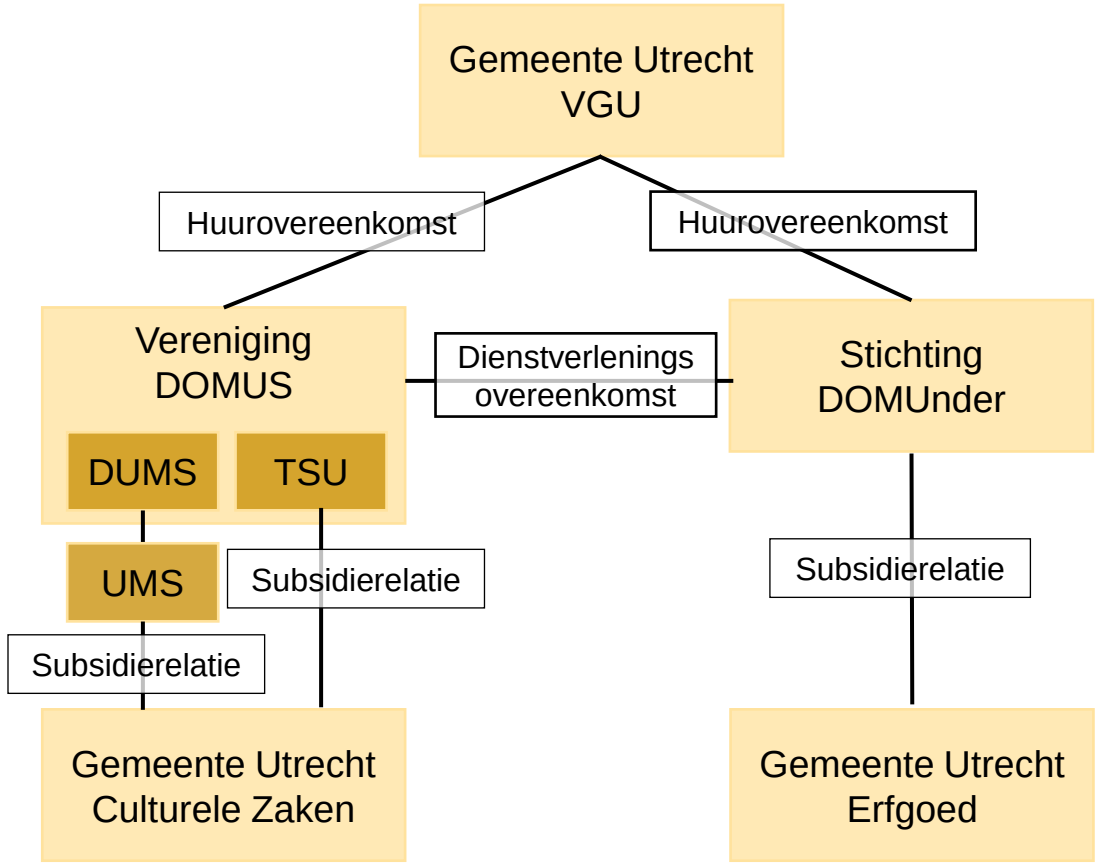
- Het gebouw heeft geen heldere routing en indeling.
- Er ontbreken functies zoals foyer bij grote zaal voor intensiever gebruik.
- Er moeten onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd incl. verduurzaming.

- 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

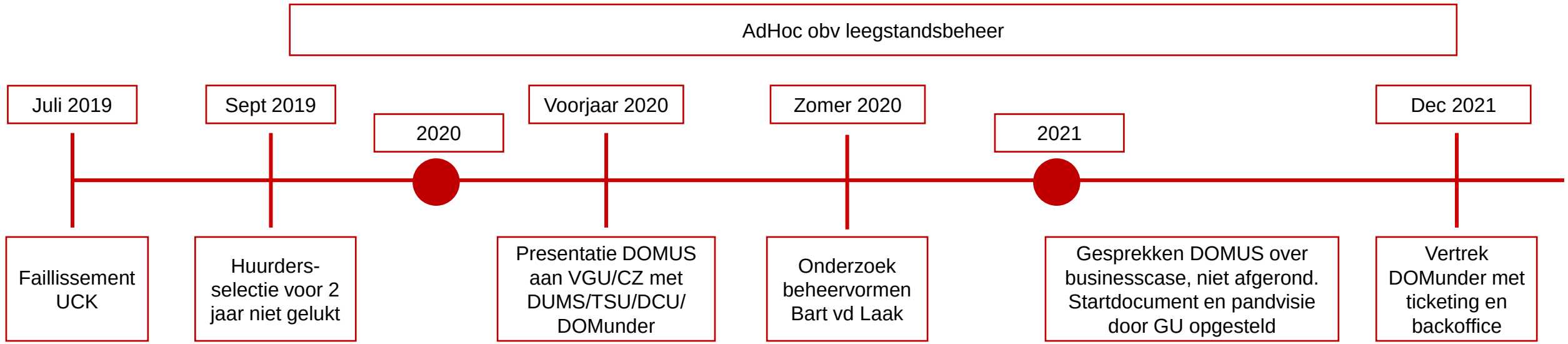
Domplein 4-5 – het beheer, huidige situatie



- 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.

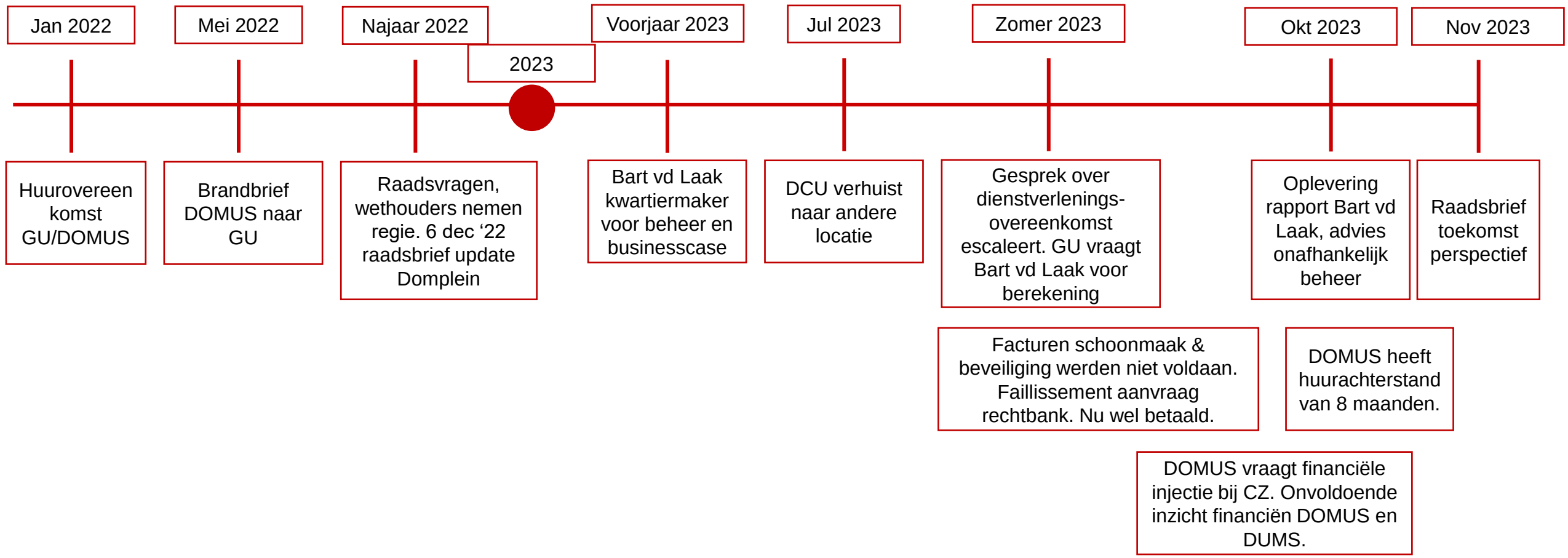
Gemeente Utrecht

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