

Van: **Jack 't Lam** <jjtlam@gmail.com>

Date: ma 14 feb. 2022 om 08:50

Subject: Verhelderende vragen raadsvoorstel herhuisvesting van DOOR in Munt 5

We hebben als SP een aantal verhelderende vragen over bovengenoemd raadsvoorstel dat morgen als nieuw behandelvoorstel in de commissie B&M komt.

We kregen het stuk pas afgelopen vrijdag, waardoor het niet mogelijk was de vragen eerder te stellen.

1) Voorgesteld wordt DOOR onder te brengen in Munt 5. Gaat dat om permanente huisvesting, zo nee voor hoe lang dan?

Het gaat om huisvesting van langdurige aard. Intentie is om een huurovereenkomst van 5 jaar aan te gaan met een verlengingsmogelijkheid van 5 jaar.

2) DOOR maakt nu gebruik van Spuiboulevard 220. Wat is de huur die zij hiervoor op jaarbasis betalen. Wat wordt hun huur op jaarbasis voor Munt 5?

DOOR betaalt voor Spuiboulevard een huur van 74.000 per jaar. In De Munt zal DOOR een huurprijs van 67.000 per jaar betalen.

3) Er zijn op voorhand al bezwaren van een naastgelegen pand. Dit betekent dat er een procedure kan ontstaan over de Omgevingsvergunning. Dit zou er toe kunnen leiden dat DOOR niet op tijd of zelfs helemaal niet kan verhuizen naar Munt 5. Welke alternatieven zijn er dan beschikbaar om DOOR te huisvesten?

Met de eigenaren van naastgelegen pand heeft overleg plaatsgevonden over de verhuizing van DOOR en met hen zijn de geluidsisolerende ingrepen in De Munt en de onderliggende rapporten gedeeld. Alleen op het omgevingsonderdeel "bouwen" is een bezwaarprocedure van toepassing. We hebben een nauwkeurige inschatting gemaakt welke maatregelen we moeten nemen om aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning te voldoen. We schatten het risico laag in. Met DOOR is voorafgaand aan dit traject een uitgebreide zoektocht gedaan naar locaties en daaruit kwam naar voren dat Munt 5 de enige geschikte locatie is voor DOOR.

4) De technische aanpassingen in Munt 5 zijn met name nodig voor muziek-uitvoeringen. Daar is het Energiehuis in het verleden voor verbouwd (Popcentrale). Waarom kunnen kunstenaars daar niet terecht voor muziek-uitvoeringen, zodat de verbouwing voor Munt 5 (deels) achterwege kan blijven?

Als netwerkorganisatie is de Popcentrale een plek voor alle muzikanten en muzikale organisatoren in de stad. Iedereen kan bij de Popcentrale terecht en op die manier zijn ze een podium voor en door de stad. Echter, bij de Popcentrale zit een limiet op de frequentie van het gebruik omdat anders hun eigen programma in verdrinking komt. De voorgestelde ontwikkeling van DOOR sluit derhalve vanuit het beleid van de Popcentrale perfect aan en zij zien hierin ook mogelijkheden om de samenwerking met DOOR te verdiepen door ze hierin te ondersteunen. De Munt 5 zou dus een mooie aanvulling kunnen zijn op de mogelijkheden van de Popcentrale om samen te werken met lokale partners.

5) Wat moet voor een muziek-uitvoering worden betaald in de Popcentrale en wat gaat DOOR hiervoor rekenen?

De Popcentrale vragen hiervoor een vergoeding van €175,- per avond, dit gaat om de directe personele en productionele kosten. De huisvesting e.d. dragen zij vanuit hun eigen subsidie. Bij DOOR wordt verhuurd in combinatie met andere culturele activiteiten aan voornamelijk vaste partners en klein deel flexibel, passend binnen het profiel wat DOOR heeft. Vergoeding is € 125 voor de podiumruimte. Dit is een kleinere ruimte dan bij het Popcentrale.

6) Klopt het dat het Sinterklaashuis door de gemeente om niet ter beschikking wordt gesteld aan vastgoed beheerbedrijf Ad-Hoc, die vervolgens wel huur, vraagt voor ateliers en werkruimtes? Wat is de huur die Ad-Hoc vraagt voor een werkruimte en wat gaat DOOR vragen?

Het pand wordt niet "om niet" ter beschikking gesteld en is nog maar voor korte tijd beschikbaar. Het complex wordt door Ad-Hoc beschermd tegen kraak, inbraak en vandalisme. Ad-Hoc doet dit onder andere, door middel van het plaatsen van enkele (lokale) ondernemers. De ondernemers in kwestie betalen ook geen huur, maar een bruikleenvergoeding. Deze vergoeding is bedoeld ter dekking van hun bedrijfskosten. De gemiddelde bruikleenvergoeding ligt ongeveer op € 200,- incl. BTW per maand. Ook hier betreffen het kortlopende gebruiksovereenkomsten met zeer korte opzegtermijnen. Bij DOOR zal bij een grote ruimte van 20 m², 275 euro gevraagd worden inclusief services zoals schoonmaak en huismeester.

7) DOOR rekt met een volledige bezettingsgraad van de ateliers. Wat is het gevolg voor DOOR als dit niet wordt gehaald en voor de gemeente als verhuurder?

De businesscase van DOOR rekt met een volledige bezettingsgraad, hetgeen een risico vormt. Feit is dat er behoefte is aan betaalbare atelierruimte, waarbij de huidige prijzen veelal hoger liggen dan hetgeen DOOR aanbiedt. Met deze opzet brengt DOOR een divers aanbod op de markt. DOOR rekt met een leegstandspercentage van 2,3% in haar business case. Dit staat gelijk aan 3 kwartalen leegstand van 1 atelier. Een laag percentage, maar gezien de grote vraag naar betaalbare atelierruimte verwachten we dat dit reëel is. Wanneer de leegstand hoger is gaat dit ten koste van de exploitatie en eigen vermogen van Stichting DOOR. De gemeente heeft een vaste verhuurprijs afgesproken en loopt dus geen risico bij leegstand zolang de stichting solvabel is.

8) Kunnen we de businesscase van DOOR ontvangen?

Dit is niet gebruikelijk om te delen en zal toestemming van DOOR vereisen.