

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 13 april 2021  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2021-0051209  
**Betreft** Nieuwe locatie Stichting DOOR

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Financiën (inclusief overhead)  
**Pijler** Bestuur en Middelen  
**Kernteam/Opgave:** Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties  
**Auteur:** Marjan van den Hoek  
**E-mail:** mj.vanden.hoek@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:**  
**Openbaar:** Ja

**Raadsinformatiebrief**

**Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Culturele broedplaats DOOR is op dit moment tijdelijk gehuisvest in het voormalig Belastingkantoor aan de Spuiboulevard. De huurafspraken met de gemeente zijn verlengd tot uiterlijk 31 december 2021 (finale datum). DOOR is al enige tijd actief op zoek naar een andere locatie, waar zij hun activiteiten kunnen voortzetten. Beoogde nieuwe locatie is het pand Munt 5, een gemeentelijk eigendom. Al enige tijd worden gesprekken gevoerd tussen DOOR en gemeente over de haalbaarheid van dit pand als nieuwe locatie.

**Wat is de te delen informatie?**

Activiteiten en ambities DOOR

Sinds de oprichting in 2013 is DOOR uitgegroeid tot een culturele broedplaats en sociale huiskamer in de binnenstad. Met o.a. het verhuren van atelierruimten en het organiseren van exposities, optredens en events geven zij startende, nog niet gevestigde kunstenaars en creatieven een kans zich te ontplooiën. DOOR is hierbij een aanvulling op andere podia in de stad en de gemeentelijke ateliers.

Daarnaast is DOOR een laagdrempelige ontmoetingsplek in de binnenstad, waar gebruik van gemaakt wordt door uiteenlopende doelgroepen. Met inzet van vrijwilligers en deelnemers aan de zogenaamde No labelplekken (werkplekken onder begeleiding) worden activiteiten georganiseerd en de dagelijkse werkzaamheden binnen het pand verricht.

Helaas konden de activiteiten de afgelopen maanden wegens bekende redenen niet doorgaan. DOOR probeert op ander manieren in contact te blijven met bezoekers en vrijwilligers en is bezig met de voorbereiding van de programmering voor ná de lockdown.

DOOR huurt formeel tot 1 januari 2021 een aantal verdiepingen in het voormalig Belastingkantoor. Omdat er dit jaar nog geen sloopactiviteiten zullen plaatsvinden is deze termijn inmiddels verlengd tot 1 januari 2022 (finale datum).

Op de 1e t/m de 4e etage worden ateliers en werkruimten doorverhuurd aan kunstenaars en creatieve ondernemers (circa 70 ateliers). Op een nieuwe locatie zal dit in deze omvang niet meer mogelijk zijn. Er komen 20 individuele ateliers en gezamenlijke werkruimten voor 40 kunstenaars. DOOR heeft de keuze gemaakt voor de kernactiviteiten 'huiskamer', 'broedplaats' en beperkt verhuur van atelier- en werkruimten: betaalbaar en gericht op startende kunstenaars. Doorstroming en vernieuwing zijn voorwaarden die de gemeente aan DOOR stelt. Met name de kruisbestuiving tussen de verschillende activiteiten, gebruikers en bezoekers van DOOR leidt tot een meerwaarde voor het concept en de bijzonder sfeer en dynamiek in het pand.

#### Nieuwe locatie

DOOR is al enige tijd op zoek naar een nieuwe locatie in of tegen de binnenstad. Waar zij voorheen als organisatie nomadisch wilden zijn, geven ze nu de voorkeur aan een vaste plek voor een langere tijd. Het verplaatsen vraagt te veel tijd en energie van bestuur en medewerkers, die ten koste gaat van de doorontwikkeling van DOOR. Wel blijft men geïnteresseerd in andere locaties waar (tijdelijk) activiteiten georganiseerd kunnen worden (satellieten).

Verschillende panden zijn de revue gepasseerd. Als enig haalbare locatie bleef het gemeentelijk pand Munt 5 over. Bestuur, medewerkers en atelierhouders van DOOR zijn erg enthousiast over de mogelijkheden die het gebouw biedt. Munt 5 staat nu nog op de dispositielijst. Met het huisvesten van DOOR op deze locatie zal het gebouw weer een bestemming krijgen en aan de gemeenteraad worden voorgelegd om Munt 5 van de dispositielijst te halen en onder de kernportefeuille van vastgoed te brengen.

Munt 5 is een Rijksmonument, met zowel karakteristieke eigenschappen als beperkingen ten aanzien van het gebruik. Tevens gelden er beperkingen ten aanzien van geluid en gebruik voor de ruimte onder vrijmetselaarsloge La Flamboyante. Deze beperkingen zijn ooit bij de verkoop van de ruimte aan de gemeente contractueel vastgelegd.

Recent is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om het gebouw dusdanig aan te passen, dat DOOR haar activiteiten kan uitvoeren zonder overlast voor La Flamboyante en de omwonenden (binnen de geldende geluidsnormen). Dit is met name nodig voor de podiumfunctie. DOOR wil ook op deze locatie kleine optredens organiseren met beperkt versterkt geluid: passend binnen het concept van DOOR en met name om aankomend talent een podium te bieden.

Technische aanpassing van het gebouw blijkt mogelijk binnen realistische kosten. Een globale raming van de kosten van isolerende maatregelen, het gebruiksklaar maken van het pand en bouwkundige aanpassingen bedraagt € 145.000 inclusief BTW.

De financiering van deze investering wordt nader onderzocht en hiervoor ontvangt u separaat een voorstel gelijktijdig met een voorstel tot toevoeging van Munt 5 aan de kernportefeuille vastgoed.

DOOR heeft berekend dat zij met een huurprijs gebaseerd op tijdelijk (5 jaar) gebruik, de huidige subsidie voor sociale en culturele activiteiten en eigen inkomsten uit verhuur ateliers, bar-inkomsten e.d. een sluitende businesscase hebben. De huurprijs voor Munt 5 ligt aanzienlijk hoger dan op de huidige locatie. Het risico bestaat dat DOOR er niet in slaagt de exploitatie sluitend te krijgen en besluit aanvullende subsidie aan te vragen.

DOOR zal het pand, na verbouwing, huren voor 5 jaar met een verlenging van 5 jaar. Hiertoe wordt thans een actualisering van de MJOP opgesteld. De impact hiervan op de huurprijs en de afdekking daarvan zal samen met het voorstel van de financiering van de investering van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen worden meegenomen.

#### Vervolg

Op dit moment lijkt de Munt 5 als nieuwe locatie voor DOOR een haalbare optie. Zowel DOOR als gemeente gaan verder met de financiële en technische uitwerking, waarbij DOOR op korte termijn start met de communicatie met omwonenden.

De besluitvorming over de investeringen in de verbouwing, de verbouwing zelf en het vergunningentraject zullen nog enige maanden duren. Zoals gezegd kan DOOR op de huidige locatie blijven tot eind 2021. De zomerprogrammering start nog op de Spuiboulevard.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

- Nadere uitwerking financiële aspecten en huurvoorwaarden.
- Voorbereiding nadere besluitvorming.
- Voorbereiding en uitvoering verbouwing.
- Communicatie met omwonenden en gebruikers (door DOOR).

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

De financiële aspecten en huurvoorwaarden worden nader uitgewerkt en separaat aan de raad voorgelegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester