

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 februari 2022
Zaaknummer 2022-0021301
Betreft Herhuisvesting van DOOR in Munt 5

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Versterking Bestuur & Organisatie - Organisatie & Bedrijfsvoering
Auteur: Corina van Es
E-mail: c.van.es@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Judith Frederiks
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

voor de inrichtingskosten van de nieuwe locatie een incidentele bijdrage van € 84.000,- incl. btw beschikbaar te stellen aan DOOR in de vorm van een begrotingssubsidie en deze incidentele bijdrage te dekken vanuit het begrotingssaldo 2022;

de begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222017;

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van een huurovereenkomst. De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting.

Wat is het doel?

DOOR is sinds de oprichting in 2013 uitgegroeid tot een sociale huiskamer en broedplaats in de binnenstad. Bij een broedplaats gaat het om een verzameling werkplekken waarbij verschillende functies in elkaar overlopen: ontmoeting, experiment, presentatie en bijvoorbeeld ook horeca en uitgaan. Naast de sociale activiteiten die plaatsvinden bij DOOR verhuren zij atelierruimten en organiseren exposities, optredens en evenementen. Hiermee geven zij startende, nog niet gevestigde kunstenaars en creatieven een kans zich te ontplooien. DOOR is hierbij een aanvulling op andere podia in de stad en de gemeentelijke ateliers. Daarom is in de, in mei 2020 vastgestelde cultuurnota 'De kracht van cultuur, voor en door iedere Dordtenaar' DOOR opgenomen met een jaarlijkse subsidie van € 20.000.

DOOR is momenteel tijdelijk gehuisvest aan de Spuiboulevard 220. In de loop van 2022 zal de locatie niet meer beschikbaar zijn in verband met de ontwikkeling van het 'Huis van Stad en Regio'. De huurafspraken tussen DOOR en de gemeente voor Spuiboulevard 220 zijn verlengd tot 31 maart 2022. Er is nog een mogelijkheid om te verlengen tot 01 juni 2022. Op dat moment moet het pand leeg zijn voor de ontwikkeling van het 'Huis van Stad en Regio'. Nieuwe huisvesting is voorzien in Munt 5. Deze locatie zal worden gehuurd van de gemeente.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. Voor de inrichting van de nieuwe locatie Munt 5, Een eenmalige begrotingssubsidie aan DOOR beschikbaar te stellen van € 84.000 incl. BTW.

Het pand Munt 5 is een rijksmonument, met zowel karakteristieke eigenschappen als beperkingen ten aanzien van het gebruik. DOOR is voornemens op deze locatie kleine muzikale optredens te organiseren met beperkt versterkt geluid. Passend binnen het concept van DOOR en bedoeld om aankomend talent een podium te bieden. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om het gebouw zodanig aan te passen en te isoleren, dat DOOR haar activiteiten kan uitvoeren zodat de overlast voor naastgelegen burens en omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt. Technische aanpassing van het gebouw blijkt mogelijk binnen realistische kosten. Het gaat hierbij onder andere om extra binnendeuren, geluidsluizen en andere isolerende maatregelen.

Op basis van de kostenraming van de huurderspecifieke inrichting is gekeken welke bijdrage/subsidie vanuit de gemeente mogelijk is. Voorgesteld wordt om een bedrag van € 84.000 incl. BTW via een incidentele subsidiebijdrage aan DOOR ter beschikking te stellen. Hiervoor zijn een aantal argumenten:

DOOR levert als organisatie een bijdrage aan de zorgzame en levendige (binnen)stad die Dordrecht wil zijn. DOOR richt zich op de kernactiviteiten 'huiskamer', 'broedplaats' en beperkt verhuur van atelier- en werkruimten: betaalbaar en gericht op startende kunstenaars. Met name de kruisbestuiving tussen de verschillende activiteiten, gebruikers en bezoekers van DOOR leidt tot een meerwaarde voor het concept en de bijzondere sfeer en dynamiek.

Daarom wil de gemeente DOOR behouden voor de stad en meewerken aan het vinden van alternatieve huisvesting. Dit brengt wel kosten met zich mee. DOOR heeft een businesscase gemaakt. Binnen deze businesscase is dekking voor de huurkosten. De financiële middelen van DOOR zijn niet voldoende om de inrichting van het pand te realiseren. Hiertoe is een eenmalige subsidie van € 84.000 noodzakelijk. Deze subsidie zal worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- bestemd voor uitvoering verbouwing cf. plan en tevens taakstellend, stijging van bouwkosten op basis van ontwikkelingen in de markt komt voor rekening van DOOR;
- gemeentelijke projectleider (voormalig SCD) zit in bouwteam en er vindt afstemming plaats op de uitvoering van het reguliere en achterstallige onderhoud;
- wanneer de huurperiode eindigt gaat de investering 'om niet' terug naar gemeente.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Voor de inhuizing van DOOR is een omgevingsvergunning nodig. De vraag ligt voor hoe wordt omgegaan met het parkeren van fiets en auto ten behoeve van de invulling van de Munt 5 met de vestiging van DOOR. Dit wordt in de vergunningsaanvraag verder afgestemd met de betreffende disciplines.

De naastgelegen vrijmetselaarsloge La Flamboyante heeft haar zorgen geuit over de komst van Stichting DOOR. Zij voorzien grote problemen in verband met geluidsoverlast in hun ceremoniële ruimtes, waar zij in absolute stilte hun activiteiten uitvoeren. Akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat door technische aanpassingen in het gebouw, stichting DOOR haar activiteiten kan uitvoeren binnen de geldende geluidsnormen. Momenteel zijn we de bouwkundige en geluid beperkende maatregelen aan het uitwerken om te voldoen aan wet- en regelgeving om stichting DOOR te huisvesten in de Munt 5.

De businesscase die door DOOR is opgesteld kent een aantal risico's:

1. DOOR rekent met een volledige bezettingsgraad van de ateliers. Dit is optimistisch, maar wellicht wel haalbaar gezien de grote behoefte aan betaalbare atelierruimte.
2. In de businesscase van DOOR is het budget voor het huurdersonderhoud en de energiekosten aan de lage kant begroot.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Met DOOR zijn de mogelijkheden verkend voor een andere huisvesting in verband met de herontwikkeling van het pand gevestigd aan de Spuiboulevard 220. Verschillende panden zijn bezocht en beoordeeld. Munt 5 is het enige geschikte alternatief. Het bestuur van DOOR heeft op basis van een businesscase aangegeven dat zij Munt 5 willen huren.

Er is met de naastgelegen vrijmetselaarsloge La Flamboyante overleg gevoerd over de mogelijke komst van Stichting DOOR. La Flamboyante is beducht op problemen in verband met

geluidsoverlast in hun ceremoniële ruimtes. In opdracht van de gemeente is akoestisch onderzoek uitgevoerd en is aangetoond dat door technische geluidsisolerende aanpassingen in het gebouw, de activiteiten van stichting DOOR binnen de geldende geluidsnormen blijven. De ruimte direct onder La Flamboyante zal door de gemeente niet worden verhuurd aan Stichting DOOR.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021 - Raadsvoorstel;
Nieuwe locatie Stichting DOOR - Raadsinformatiebrief;

Hoe wordt dit betaald?

De raming voor de huurdersinvesteringen van DOOR zijn begroot op €84.000 incl. btw. Dit bedrag kan aan DOOR ter beschikbaar worden gesteld in de vorm van een incidentele subsidie.

We stellen voor om het nadeel dat in 2022 ontstaat door het verlenen van de incidentele subsidie aan DOOR bij de burap 2022 in te brengen. Deze incidentele bijdrage zal gedekt worden vanuit het begrotingsaldo 2022.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Er zal een start worden gemaakt met de uitvraag van de offertes ten behoeve van de verbouwing. De voorbereidingen voor de omgevingsvergunning wordt in samenwerking met OZHZ gestart. Zodra de aanbesteding en het vergunningentraject is afgerond vindt de verbouwing plaats. Hierna volgt de verhuizing door Stichting DOOR.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 februari 2022 inzake Herhuisvesting van DOOR in Munt 5;

b e s l u i t :

voor de inrichtingskosten van de nieuwe locatie een incidentele bijdrage van € 84.000,- incl. btw beschikbaar te stellen aan DOOR in de vorm van een begrotingssubsidie en deze incidentele bijdrage te dekken vanuit het begrotingssaldo 2022;

de begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222017;

Aldus besloten in de vergadering van