

Op 1 januari 2020 bestond Kytopia 10 jaar. In die 10 jaar hebben we op drie verschillende locaties gezeten: 4 jaar op de Zeedijk, 5 jaar in het oude Tivoli Oudegracht en het laatste jaar in Den Dolder. In die tijd hebben we ernaar gestreefd een permanente vestigingsplek voor Kytopia te realiseren. Dat is helaas niet gelukt, al waren we het afgelopen jaar erg dichtbij. Als we de balans opmaken van onze zoektocht en pogingen, moeten we de conclusie trekken dat we deze permanente plek niet gaan vinden. Zelfs niet een nieuwe tijdelijke plek.

Als gevolg daarvan hebben wij, Colin en Erik, besloten die pogingen te staken en een punt te zetten achter de fantastische tijd die we met Kytopia en met alle muzikanten/makers van Kytopia hebben gehad.

Waarom het ons niet gelukt is, ligt aan een combinatie van factoren. In grote lijnen als volgt:

Om te beginnen is er een grote schaarste in de huidige vastgoedmarkt. Wat er aan beschikbare grond of panden is, is vaak al voorbestemd voor woningbouw. Bovendien zijn de paar beschikbare panden die er zijn niet gebouwd met het produceren van versterkte muziek als uitgangspunt.

Studio's waarin je versterkte muziek kunt maken zonder dat de burens daar overlast van hebben, moet je op een uitgeknipte, maar daarom ook kostbare manier bouwen.

Nu is onze doelgroep van muzikanten/makers niet per se een heel kapitaalkrachtige groep aan wie je die investeringen zomaar kunt doorberekenen in de vorm van een stevige huurprijs. Dat maakt ze overigens niet minder leuk of interessant. Sterker nog, zelfs onder succesvolle makers is het niet gebruikelijk om een volwaardig inkomen te verdienen met muziek. Om de investeringen in het bouwen van studio's voor de doelgroep betaalbaar te houden, moet je om te beginnen beschikken over een plek waar je die studio's voor langere tijd kunt laten staan. 10 jaar is in dit opzicht al aan de korte kant – eerder moet je denken aan een periode van 15 of zelfs 20 jaar. En als je het over dat soort perioden hebt, dan is het kopen van zo'n plek vele malen gunstiger dan huren.

In onze zoektocht naar een geschikte locatie hebben we eerst gekeken of we konden huren.

Daarbij struikelden we ofwel over de huurperiode (in de regel 5 jaar, te verlengen met nog eens 5 jaar), ofwel over de basishuur per vierkante meter. Die was vaak al zo hoog dat die tegen het plafond zat van wat onze doelgroep aan huur kon opbrengen. Maar dan moesten we nog gaan beginnen met investeren in de studio's.

Deze conclusie leidde ertoe dat we de optie hebben onderzocht om zelf eigenaar te worden van een perceel en daarop studio's te bouwen (we hadden zowaar op de rand van de gemeentegrens iets gevonden).

Dat hebben we in nauwe samenspraak gedaan met de gemeente Utrecht, die volop bereid was deze benadering te ondersteunen. Maar ook hier liepen we tegen een grens aan. Op basis van de verwachte huurinkomsten kon Kytopia eigenaar worden van een plek en de hypotheek betalen. De investering in de studio's moest dan van de gemeente komen in de vorm van een investeringssubsidie. Maar het aandeel van de gemeente werd daarbij groter dan het aandeel van Kytopia, terwijl die verhouding andersom zou moeten zijn. Een extra investeerder aantrekken om die verhouding meer in balans te krijgen had geen zin omdat het rendement waarmee je zo'n investeerder aan boord zou kunnen krijgen betaald zou moeten worden uit de huur, waardoor de uiteindelijke huurprijs weer hoger werd dan de doelgroep kon dragen. Na vele herberekeningen, alternatieve bouwmethodes en veel overleg met alle betrokken partijen is het ons niet gelukt om hier een acceptabel plan van te maken.

Een beter startpunt zou dan zijn wanneer de gemeente zelf eigenaar is van het perceel waarop we de studio's bouwen, zodat de investeringen in studios zouden worden gedaan in eigen vastgoed, waardoor daar geen scheve situatie ontstaat. Helaas heeft de gemeente Utrecht door het afstotingsbeleid voor overtollig vastgoed van de afgelopen jaren geen panden of grond meer waar zo'n project zou kunnen plaatsvinden. Als er nu een plek gevonden zou worden dan zouden we weer een heel nieuw traject moeten starten en weer van voor af aan beginnen, zonder de zekerheid dat de investering in tijd, energie en middelen uiteindelijk zal leiden tot een positief resultaat.

Zo staan we als Kytopia met lege handen en ziet het er niet naar uit dat dit perspectief in de nabije toekomst gaat verbeteren. Na alle opties die we bekeken hebben, na elke steen te hebben omgedraaid, geloven we niet meer dat ons ideaal van een groot centraal complex voor muzikanten/makers haalbaar is binnen de gemeente Utrecht. In ieder geval niet op een afzienbare termijn. Het is dan ook met veel pijn en verdriet dat wij hebben besloten onze activiteiten rondom Kytopia te staken. We hebben de afgelopen jaren werkelijk alles geprobeerd maar we komen er niet uit.

Voor ons houdt het hiermee op. Maar we hopen natuurlijk vurig dat het streven naar goede, betaalbare studio's niet uitdooft. Als het niet meer in een collectief kan, dan kan er wellicht gekeken worden naar opties om muzikanten/makers op individuele basis te helpen investeren in een eigen studioruimte, zodat ze makkelijker een overstap kunnen maken naar vaste huur of eigendom in kleine vorm in plaats van veroordeeld te blijven tot tijdelijke oplossingen als antikraak. Op beleidsmatig niveau zou het niet misstaan als muziek specifiek benoemd wordt

als een uitgangspunt. Voor de prijs van een studio bouw je vijf ateliers, zonder de juiste ondersteuning zal ruimte voor muziek er niet komen.

Rest ons iedereen te danken met wie we de afgelopen jaren hebben samen gewerkt en voor de goeie tijden die we hebben beleefd. We kijken met veel trots en liefde terug op alles wat we samen hebben gedaan.

Colin Benders

Erik Benders