

## Riedsútstel

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Ried</b>                       | : 1 juli 2021  |
| <b>Agindapunt</b>                 | : Vult de griffie in   |
| <b>Status</b>                     | : <b>OPINIËREND</b>  |
| <b>Program</b>                    | : Programmanummer uit de begroting                                 |
| <b>Portefúljehâlder</b>           | : mevr. G. Hoekstra  |
| <b>Amtner</b>                     | : Alex Jongedijk   |
| <b>Taheakke</b>                   | : Bijlage 1 - Financiële tabel 1<br>Bijlage 2 – Financiële tabel 2 |
| <b>Presintaasje Iepen Poadium</b> | : Jā / Nee extra informatie avond 15 juni 2021                     |
| <b>Saaknûmer</b>                  | : Z2021-02641 / S2021-12965  |

### Underwerp

MFA Jistrum

### Koarte ynhâld

In Jistrum heerst al enkele jaren grote zorg voor het behouden van voorzieningen. Sinds 2019 is er in Jistrum een Dorps Ontwikkelings Maatschappij (DOM) project opgestart. DOM is een vierjarig project, gestart in 2019. Centraal staat de samenwerking tussen de gemeente en de dorpen. Het idee is vanuit gelijkwaardigheid samen te werken aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. Daarnaast worden er ook drie keer per jaar regiotafels georganiseerd waarbij andere DOM dorpen elkaar ontmoeten en ideeën/vraagstukken kunnen uitwisselen en waar actuele thema's besproken worden door gastsprekers of ambtenaren. De gemeente is betrokken in de Projectgroep en is daarbij verantwoordelijk voor de coördinatie van de processen binnen de gemeente.

Vanuit de DOM is er geld aan de projectgroep beschikbaar gesteld om te onderzoeken of er draagvlak is om een gemeenschappelijke accommodatie te realiseren waar maatschappelijke organisaties, verenigingen in het dorp gebruik van maken waarbij deze ook verantwoordelijk zijn voor de exploitatie en financiering van de accommodatie. In de Projectgroep zijn alle stakeholders uit het dorp vertegenwoordigd. Belangrijke onderdelen van de accommodatie zijn de bestaande sportvoorzieningen in het dorp en de nieuw te bouw school in het dorp. Voor de huidige schoolvoorzieningen heeft het PCBO (die het onderwijs verzorgt in het dorp) nieuwbouwplannen. Doel van het DOM onderzoek is om de voorzieningen in het dorp te behouden en deze te centreren in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Na een onderzoeksfase is besloten om vanuit de DOM Jistrum een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Hiervoor is een samenwerking aangegaan met een architectenburo voor een vlekkenplan met financiering- en exploitatieberekeningen. Het haalbaarheidsonderzoek is gefinancierd vanuit beschikbaar gestelde budgetten vanuit de DOM.

De verdere uitwerking is door het college in november 2020 "on hold" gezet. Het college beschikt niet over duidelijke kaders hoe om te gaan met maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente. Op dit moment ligt de visie maatschappelijk vastgoed ter opiniëring bij de gemeenteraad. Afhankelijk van de opiniërende behandeling neemt de gemeenteraad op 1 juli dan wel 16 september een besluit op de visie op Maatschappelijk Vastgoed daarmee worden de kaders voor MFA Jistrum duidelijk. Vervolgens kan de

gemeenteraad het plan voor een MFA opiniërend behandelen in juli 2021 om vervolgens in september 2021 een definitief besluit te nemen.

### Taljochting plan

De gemeente wil op basis van de concept visie Maatschappelijk Vastgoed de leefbaarheid verder verbeteren om de topregio te worden die we willen zijn. We investeren niet lukraak maar doelgericht. We voeren niet per se overal veranderingen door. Maar als er een beslismoment komt door bijvoorbeeld de noodzaak van een nieuwe school, is dat het moment om het gesprek met dorpen te gaan voeren, langs kaders van de maatschappelijk vastgoed visie. Door het clusteren van voorzieningen wil de projectgroep van DOM Jistrum aansluiting zoeken bij de maatschappelijk vastgoed visie die ter opiniëring bij de gemeenteraad voor ligt.

- Door het clusteren van voorzieningen wordt ingezet op ontmoeting, leefbaarheid, sociale cohesie en de mienskip voor en door het dorp;
- Een ontmoetingsplek, de gymzaal, kinderopvang, peuterspeelzaal, kerk, sportvereniging en de school onder één dak;
- Het dorp is door zelfwerkzaamheid gekomen tot dit plan. Zij hebben de verantwoordelijkheid genomen om te kijken vanuit een breed en toekomstbestendig perspectief voor zowel de mienskip als de gemeente;
- De kwaliteit van de voorziening is gevonden in het multifunctioneel gebruik van elkaars ruimte door het clusteren van voorzieningen;
- Het financiële uitgangspunt voor de investering en exploitatie zijn de huidige budgetten die de gemeente opgenomen heeft in de begroting voor heel Jistrum. Het is aan de gemeenteraad om de huidige budgetten in te zetten voor een geclusterde voorziening;
- Daarnaast is het aan de raad wat er met de opbrengsten van de vrijkomende locaties gebeurt;
- Bij beslissingen over toevoeging, behoud of het afstoten van maatschappelijk vastgoed wordt de doelmatigheid, efficiëntie en proportionaliteit van de opties meegenomen in de afweging. Met het MFA heeft het dorp hier een mogelijke invulling aangegeven;
- Overtollig vastgoed en vrijkomende locaties (peuterspeelzaal, basisschool It Iepen Stee en basisschool De Greide) komen vrij en kunnen worden afgestoten;
- Inzet is energie neutrale voorziening;
- Gemeentelijk eigendom is geen doel op zich maar kan, wanneer er geen passende alternatieven zijn, een middel zijn om ontmoeting te faciliteren.
- De ontmoeting staat centraal, niet de stenen. De gemeente biedt de fysieke locatie aan voor de instanties die zich óók richten op het aanbieden van ontmoeting maar liever geen gebouwen exploiteren.

*Impressie van een mogelijk MFA in Jistrum nabij de gymzaal, jeugdsoos en voetbalvelden.*



### **Wat binne de arguminten**

#### *1. Maatschappelijk Vastgoed Visie*

In Jistrum is op dit moment veel versnippering. De kerk, gymzaal, de school en kinderdagopvang zitten verspreid door het dorp. Daarnaast is er een leegstaande school aanwezig, staat het lokale commerciële onderdak (horecapand) te koop. Het project MFA Jistrum kan daarom een oplossing bieden die past binnen de genoemde kaders van de Maatschappelijk Vastgoed Visie.

#### *2. Behoud van voorzieningen.*

Binnen de DOM is gekeken naar de oplossing voor toekomstbestendige voorzieningen in het dorp. Door in te zetten op het clusteren van voorzieningen kan gebruik gemaakt worden van elkaars ruimten waardoor de effectieve bezetting van ruimten wordt verhoogd. Hierdoor ontstaat er een gezondere exploitatie van de gezamenlijke voorzieningen voor de toekomst. Het is van belang om in te zetten op de levensvatbaarheid van voorzieningen. Een plek voor de sociale ontmoeting van de mienskip, leefbaarheid van het dorp dreigt verloren te gaan als niet wordt ingezet op een toekomstbestendige voorziening voor het dorp.

#### *3. Nieuwbouw schoolvoorziening*

Door het schoolbestuur is aangedrongen op nieuwbouw van de school. De scholen zijn inmiddels gefuseerd tot de samenwerkingsschool De Greide. De prognoses van de school zijn goed door een constant aantal leerlingen de komende jaren rond de 100 leerlingen. Dit is onder andere de aanleiding geweest om te kijken naar de overige voorzieningen in het dorp. Nu is het wellicht het moment om in te zetten op ontmoeting, clustering en toekomstbestendigheid.

#### *4. Inzet middelen uit opbrengsten bestaand vastgoed*

Door het clusteren van voorzieningen kunnen er keuzes gemaakt worden in het afstoten van "overtollig" vastgoed of anderzijds het herbestemmen ervan. Door het inzetten van bestaande middelen vanuit de gemeentelijke begroting biedt het kansen voor toekomstbestendig en duurzaam vastgoed en daarnaast kansen voor het afstoten of ontwikkelen van de vrijkomende locaties. Door gebruik te maken van de bestaande lasten en verkoopopbrengsten kan (voor een groot deel) dekking gevonden worden voor een dergelijke ontwikkeling.

#### *5. Woningbouwmogelijkheden*

Door deze ontwikkeling mogelijk te maken ontstaat er mogelijk ruimte om vraagstukken naar passende woningbouw het hoofd te bieden. Bij de realisatie van een geclusterde voorziening komen er drie locaties vrij welke kunnen worden verkocht of ontwikkeld. Hierbij heeft de raad de keuze de opbrengsten niet, geheel of gedeeltelijk in te zetten in de clustering van voorzieningen.

#### *6. Combineren ambities overige beleidsterreinen*

De raad heeft de ambitie om vóór 2040 energieneutraal te zijn. Dit heeft grote financiële impact op het maatschappelijk vastgoed welke verduurzaamd moet worden en in eigendom is van de gemeente. Door nu in te zetten op het clusteren van voorzieningen kan hierin een aanzienlijke stap gezet worden. Investeren in een duurzame geclusterde voorziening is financieel aantrekkelijker dan investeren in duurzaamheid op afzonderlijke locaties (zie tabel 2).

### **Wat binne de risiko's fan it foarstelde MFA**

#### *1. Leegstand*

Het grootste risico aan een dergelijke ontwikkeling is uiteraard leegstand van bepaalde ruimten waardoor en geen financiële dekking van de exploitatie meer is. De scholen zijn net een paar jaar gefuseerd tot één school, De Greide. Door deze fusie is er weer een "gezonde" school gevormd met een gedegen aantal leerlingen voor de toekomst. De aanwezige gymzaal en kinderopvang zijn indirect gekoppeld aan de

school ivm het aanbieden van bewegingsonderwijs en opvang. De investering rondom de geïntegreerde kantine van VV Jistrum komen uit de eigen middelen van de voetbalvereniging, de kantine blijft ook eigendom van de voetbalvereniging. Kortom, er is een basis voor het project die staat met stevige "stakeholders" welke elkaar juist versterken. Mede door het verbinden van de voorzieningen kan optimaal van elkaars ruimte gebruik gemaakt gaan worden.

## 2. *Verwachte opbrengst vrijkomende locaties*

In de financiële berekeningen is gerekend met de WOZ waarden van nu. Het kan zijn dat een locatie meer opbrengt bij verkoop of herontwikkelen maar het kan ook zijn dat er één of meer locaties zijn die niet tegen de huidige WOZ waarden worden verkocht. Bij eventuele verkoop zullen de betreffende locaties worden getaxeerd conform het nieuwe grondbeleid.

## **Finânsjes**

### Clusteren van voorzieningen

Eén van de genoemde kaders in de Maatschappelijk Vastgoed Visie is de inzet van bestaande budgetten. In onderstaand overzicht (Tabel 1) is het volgende inzichtelijk gemaakt:

- Tot welke lasten leidt de investering van het clusteren van de voorzieningen;
- Wat zijn de bestaande budgetten in de begroting;
- Welke opbrengsten zijn er waar gebruik van gemaakt kan worden.

Tabel 1 geeft een weergave van de lasten als gevolg van de **investeringsbedragen** die ten laste komen van de gemeentelijke begroting. Hiermee is het eigendom (behoudens VV Jistrum) van de gemeente. De vrijkomende locaties hebben op dit moment een bepaalde last in de begroting welke vrijvalt op het moment dat de locatie wordt verkocht. Het tweede deel van Tabel 1 geeft een weergave van de vrij te vallen **bestaande budgetten**. Ten slotte zal er een opbrengst zijn van de verkochte locaties, het laatste deel van Tabel 1 geeft een overzicht van de **verkoop** opbrengsten als gevolg van de clustering van de voorzieningen.

Tabel 1.

*Zie bijlage 1*

Zoals in Tabel 1 weergegeven worden er ook middelen vanuit het dorp ingezet als financieren van het MFA. De opbrengsten van Markant (kerk) worden ingezet alsmede een eigen inbreng vanuit VV Jistrum.

## **Wat is it alternatyf**

Het alternatief is om af te wijken van de kaders zoals gesteld in de maatschappelijk vastgoed visie. In dit geval betekent het om niet in te zetten op het clusteren van voorzieningen. Dit betekent niet dat er niet of minder geïnvesteerd hoeft te worden. De behoefte en noodzaak voor een nieuwe circulaire en duurzame samenwerkingschool blijft bestaan en ook het verduurzamen (ambities duurzaamheidsagenda) van de bestaande gymzaal, jeugdsoos en peuterspeelzaal vraagt inzet van de benodigde financiële middelen (Tabel 2).

### Geen clustering van voorzieningen

Indien gekozen wordt voor het alternatief heeft dat ook zeker financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting doordat er inmiddels beleid is vastgesteld op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid. Tabel 2 geeft een weergave van de te verwachten kosten als niet wordt ingezet op clustering van voorzieningen maar een nieuw te bouwen school op een nader te bepalen locatie en het verduurzamen van de bestaande jeugdsoos en de gymzaal. In dit geval kunnen op termijn de locaties De Greide en It Iepen Stee worden afgestoten.

Tabel 2  
*Zie bijlage 2*

Om nu niet in te zetten op gezamenlijke huisvesting kan gevolgen voor hebben voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de voorzieningen, bijvoorbeeld door een daling in de bezetting van de gymzaal. Daarnaast komt de huidige ontmoetingsplek voor het dorp mogelijk te vervallen door de verkoop van de lokale horecagelegenheid.

#### Algemeen

Detailinformatie over tabel 1 en 2 is beschikbaar. De detailinformatie kan niet in het openbaar voorstel worden gedeeld in verband met het economische/financiële belang van de gemeente. De raad kan gebruik maken van de mogelijkheden van de passieve informatieplicht.

#### **Planning / Ferfolch**

De besluitvorming van het project MFA Jistrum zal na de besluitvorming over de Maatschappelijk Vastgoed Visie plaatsvinden. Besluitvorming rond MFA Jistrum staat voorlopig geagendeerd voor 16 september 2021.

Als de raad een positief besluit neemt over een te realiseren clustering van voorzieningen zullen de volgende zaken samen met de DOM Jistrum achtereenvolgens in gang worden gezet:

- Opstarten bestemmingsplanprocedure MFA;
- Architecten selectie MFA;
- Bouwkundige aanbesteding MFA;
- Realisatie van MFA;
- Verkooptraject of herontwikkelen van vrijkomende locaties.

#### **Foech fan de ried / kolleezje**

Vanuit haar kaderstellende rol is het de bevoegdheid van de raad om de ontwikkeling van MFA Jistrum te toetsen aan de kaders van de maatschappelijk vastgoed visie en aan het college richting mee te geven voor de verdere uitwerking van het project MFA Jistrum. Het college streeft ernaar om de raad op 16 september 2021 een besluit te kunnen laten nemen over de ontwikkeling MFA Jistrum.

#### **Fragen oan de ried**

Op 3 juni 2021 heeft u de conceptvisie Maatschappelijk Vastgoed opiniërend behandeld. Vervolgens zal de raad de Maatschappelijk Vastgoed Visie op 1 juli 2021 besluitvormend behandelen. Aansluitend op deze besluitvorming vraagt het college u een standpunt in te nemen betreffende de ontwikkeling van een MFA te Jistrum waarbij de uitkomst van de Visie Maatschappelijk Vastgoed van toepassing is op dit project. Onder de toelichting van het plan hebben wij aangegeven te voldoen aan de kaders van de conceptvisie. In dit opiniërende raadsvoorstel leggen wij u de vragen met betrekking tot de financiën voor (zie bijlage 1).

- De huidige lasten is het financiële uitgangspunt voor de exploitatie. De financiering van nieuwbouw of verbouw van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is aan de gemeenteraad.  
**Kunt u akkoord gaan met het inzetten van de bestaande kapitaallasten van de vrijkomende locaties?**
- De waarde van bij de gemeente in eigendom zijnde locaties valt niet automatisch onder de dekking. De raad bepaalt wat er met de opbrengsten van de vrijkomende locaties gebeurt.  
**Kunt u akkoord gaan met het inzetten van de opbrengsten van de vrijkomende locaties?**

- Bij beslissingen over toevoeging, behoud of het afstoten van maatschappelijk vastgoed wordt de doelmatigheid, efficiëntie en proportionaliteit van de opties meegenomen in de afweging;  
**Bent u het er mee eens dat plan van de regiegroep voldoet aan de doelmatigheid, efficiëntie en proportionaliteit als oplossing voor de toekomst? Concreet, passen de plannen bij de aard en schaal van het dorp?**
- Overtollig vastgoed en vrijkomende locaties (peuterspeelzaal, basisschool It Iepen Stee en basisschool De Greide) stoten we af of gaan we herontwikkelen;  
**Bent u het hiermee eens?**
- Gemeentelijk eigendom is geen doel op zich maar kan, wanneer er geen passende alternatieven zijn, een middel zijn om ontmoeting te faciliteren.  
**In Jistrum zijn de eigendommen en voorzieningen versnipperd over het dorp. Bent u bereid om het gebouw van het MFA in eigendom te houden en eigenaar te worden van deze toekomstbestendige voorziening?**
- In afwijking van de integrale behandeling kadernota 2022, vraagt het college aan de raad om verder te gaan met deze projecten en de financiële consequenties zoals genoemd in het collegeadvies mee te nemen in de ontwikkelingen aanvaard beleid in de begroting 2022.  
**Bent u het hiermee eens om in de begroting een kapitaallast van €11.500,- op te nemen?**

Burgum, 8 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel  
secretaris burgemeester

mw. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben