

Riedsútstel

Ried	: 16 september 2021
Agindapunt	: 15
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8
Eardere behandeling	: Raadsvergadering 1 juli 2021 (opiniërend)
Portefúljuhâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Dhr. A. Jongedijk
Taheakke	: 1. Tabel financiën
Saak- en stiknûmer	: Z2021-02641 / S2021-18333

Underwerp

Realisatie MFA Jistrum

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. In te stemmen met de realisatie van een MFA in Jistrum;
2. De jaarlijkse kapitaallast (€29.000,-) op te nemen in de begroting vanaf 2022.

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 verzorgd 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 architectenbureau 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 1 juli 2021 is visie maatschappelijk vastgoed vastgesteld door de gemeenteraad, daarmee zijn de kaders voor MFA Jistrum duidelijk. Op 1 juli 2021 heeft gemeenteraad het plan voor een MFA opiniërend behandeld.

Taljochting plan

De gemeente wil op basis van de 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 áls 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 vastgestelde Visie Maatschappelijk Vastgoed.

- 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;
- 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 verspreidt 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 lasten van 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 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. De opbrengsten van vrijgekomen locaties komen ten gunste van de algemene reserve. (Aangenomen amendement FNP 1 juli 2021)

6. *Combineren ambities overige beleidsterreinen*

In de onlangs vastgestelde Duurzaamheidsagenda is neergelegd dat de ambitie is om het maatschappelijk vastgoed energieneutraal en circulair te maken. Ons maatschappelijk vastgoed wordt binnen de kaders van deze duurzaamheidsagenda en de daarbij geldende wet en regelgeving zo efficiënt mogelijk verduurzaamd.

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.

Finânsjes

Realisatie MFA

Eén van de genoemde kaders in de Maatschappelijk Vastgoed Visie is de inzet van bestaande budgetten. In de bijlage (Tabel financiën) 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;

De Tabel financiën 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 financiën geeft een weergave van de vrij te vallen **bestaande budgetten**.

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

Verkoopopbrengsten

De opbrengsten van de verkochte vrijkomende locaties worden buiten beschouwing gelaten op basis van de aangenomen amendement bij de behandeling Visie Maatschappelijk Vastgoed op 1 juli 2021.

Planning / Ferfolch

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 vastgestelde maatschappelijk vastgoed visie.

Kommunikaasje

Na de besluitvorming zal het college de initiatiefnemers (DOM Jistrum) op de hoogte stellen van het besluit

Gearwurking

N.v.t.

Burgum, 24 augustus 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021, punt nummer: 15;

Beslút:

1. In te stemmen met de realisatie van een MFA in Jistrum;
2. De jaarlijkse kapitaallast (€29.000,-) op te nemen in de begroting vanaf 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 16 september 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. O.E. de Vries

Dhr. drs. L.J. Gebben