

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 21 mei 2025
Petear	: 7 mei 2025
Agendapunt	: 2.3/3.3
Nummer	:
Datum voorstel	: 1 april 2025
Onderwerp	: Locatiekeuze Brûsplak Joure
Zaaknummer	: Z.770790
Portefeuillehouder	: S.D. van der Meer

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de rapportage 'Locatieonderzoek Brûsplak Joure'.
2. Brûsplak Joure te realiseren op de locatie van de Brede School Joure Zuid.
3. Het beschikbaar gestelde krediet van €6.462.600,00 vrij te geven voor de realisatie van het Brûsplak Joure en de financiële afwijking als gevolg van de locatiekeuze mee te nemen in de Perspectiefnota 2026.

Inleiding - Ynliding

De afgelopen jaren is gewerkt aan de huisvesting van diverse culturele en maatschappelijke organisaties in Joure onder één dak waarbij het vinden van de juiste locatie een langdurig proces is geweest. De muziek- en toneelverenigingen hebben het initiatief genomen om nieuwe huisvesting te zoeken. Samen richtten zij in 2016 vereniging It Lokaal op. It Lokaal bestaat uit muziekverenigingen, toneelverenigingen, cultuurorganisaties, sociale organisaties, buurtverenigingen en nog een aantal andere partijen.

De wens voor een Brusplak bestaat al langer. In het coalitieakkoord 'De takomst temjitte' uit 2019 wordt al gewezen op het belang van toekomstbestendige huisvesting voor het bloeiende culturele leven in Joure. In 2022 is in het coalitieakkoord 'Fûnemint foar moarn' benoemd dat de realisatie van Brûsplak Joure voortvarend wordt opgepakt, zodat de voorziening in deze raadsperiode in gebruik kan worden genomen.

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad uitgesproken een Brusplak te willen in Joure, nog geen locatie aangewezen en bij de Begroting 2022 een krediet beschikbaar gesteld van € 6.462.600 onder de voorwaarde dat dit bedrag pas besteed mag worden nadat de raad een besluit over de locatie heeft genomen. De raad heeft in de latere vergadering van 11 mei 2022 het voorstel om het Brûsplak op de locatie De Stuit te gaan huisvesten niet aangenomen. Met een amendement zijn de Evenementenhal en 't Haske aangewezen als mogelijke alternatieve locaties. Hierbij is als aanvullende voorwaarde een financiële bijdrage vanuit 'de mienskip' gesteld.

In 2024 heeft het college besloten de locatie Brede School Joure Zuid (hierna: BSJZ) aan de te onderzoeken locaties toe te voegen. U bent hierover in de nieuwsbrief van 12 april 2024 geïnformeerd. Inmiddels zijn de drie locaties aan de hand van een aantal vaste uitgangspunten in kaart gebracht. Aanvankelijk koersten wij op het neutraal voorleggen van de uitwerking van de twee door de raad aangewezen locaties. Nu er met de BSJZ een derde locatie is toegevoegd, maakt dat de uiteindelijke besluitvorming gecompliceerder. Feitelijk is er een nieuwe situatie ontstaan. Het komt het besluitvormingsproces ten goede door vanuit het college te werken met een voorkeurslocatie, zodat de raad aan de hand van alle beschikbare informatie een eigenstandig besluit kan nemen over de aan te wijzen locatie.

Met dit advies leggen wij de verschillende locaties – inclusief uitgewerkte ramingen van de kosten en exploitatie – ter beoordeling aan u voor. Alles overwegende adviseren wij u de locatie BSJZ als locatie voor het Brûsplak Joure aan te wijzen. Op het hoe, wat en waarom komen wij onder ‘argumenten’ terug.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Door middel van de realisatie van een Brûsplak in Joure een centrale ontmoetingsplaats creëren waarin verbinding, talentontwikkeling en maatschappelijke participatie centraal staan.

Argumenten – Arguminten

1.1 De wens voor een Brûsplak Joure bestaat al langer

Zoals in de inleiding is gesteld is het vinden van huisvesting op de juiste locatie voor diverse culturele en maatschappelijke organisaties in Joure een langdurig proces geweest. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 11 mei 2022 het amendement ‘Locatie Brûsplak’ aangenomen, waarmee de Evenementenhal en ‘t Haske als mogelijke locaties voor het Brûsplak Joure zijn aangewezen. Ten tijde van dit besluit stond ‘t Haske nog te koop. De raad heeft het college verzocht om bij de raad terug te komen met uitgewerkte ramingen van de kosten en de exploitatie van beide scenario’s. Later is hier door het college nog de locatie BSJZ aan toegevoegd. Ter uitwerking van dit amendement is het locatieonderzoek uitgevoerd, waarin de ramingen en kosten van exploitatie zijn uitgewerkt voor alle locaties.

De in het amendement vervatte bijdrage vanuit ‘de mienskip’ is verwerkt in de uitwerking van de notitie ‘Maatschappelijk Accommodatiebeleid, kaders en uitgangspunten’, zoals door de raad (geamendeerd) vastgesteld op 24 januari 2024 (zie bijlage 5 van de rapportage ‘Locatieonderzoek Brûsplak Joure’). Hierin is geborgd dat de toekomstige gebruikers aan de lat staan voor de inrichtingskosten (sportzalen uitgezonderd).

1.2 Voor het locatieonderzoek zijn een aantal vaste uitgangspunten gebruikt

Er is een vast Programma Van Eisen (hierna: PVE) op basis van multifunctioneel ruimtegebruik. Een inventarisatie, opgesteld in samenwerking met It Lokaal heeft geleid tot een geactualiseerd bezettingsschema, waarbij de ruimtevraag van 1800m² nog steeds van toepassing is. Deze 1.800m² is bij alle drie locaties toegepast en is leidend geweest bij de uitwerking per locatie. De gedetailleerde uitwerking van de ruimtebehoefte is te vinden in bijlage 3 van de bijgevoegde rapportage. Hierbij is ingezet op het multifunctioneel gebruik van de ruimten. Een inventarisatie van alle individuele-, ruimtelijke- en functionele eisen en wensen van de gebruikers heeft de basis gevormd voor de ruimtebehoefte. Hiernaast zijn in het locatieonderzoek per locatie diverse items (draagvlak, juridisch, financieel) onderzocht. In de matrix (zie hoofdstuk 8 van de rapportage) zijn deze items onderling vergeleken en hierop zoomen wij onder 2.1 nog verder in. De matrix is ter ondersteuning en bedoeld om een onderbouwde afweging tussen de locaties te kunnen maken. Hieronder lichten wij de gehanteerde uitgangspunten kort toe:

Wat betekent de keuze voor een andere locatie?

Er is aangegeven wat de gevolgen zijn wanneer een bepaalde locatie niet wordt gekozen.

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm is vastgesteld dat er 53 parkeerplaatsen nodig zijn voor het gehanteerde PVE van het Brûsplak. Deze parkeerbehoefte is voor alle drie locaties getoetst.

Vergunningen

Er is voor elke locatie in kaart gebracht welke planologische procedure(s) moeten worden doorlopen, of er een horecavergunning nodig is en wat de haalbaarheid hiervan is. Per locatie is voor wat betreft de horecavergunning aangegeven of dit onder commerciële horeca of para commerciële horeca valt.

Participatie

Per locatie is aan de hand van ons beleidskader Wikselwurk in kaart gebracht hoe de participatie is vormgegeven.

Staatssteunregels

Als de gemeente bedrijven en organisaties steunt, moet worden voldaan aan de staatssteunregels. Per locatie is beoordeeld of de staatssteunregels van toepassing zijn.

Wet Markt en Overheid

Als er geen sprake is van staatssteun moet worden beoordeeld of de Wet Markt en Overheid van toepassing is (eerlijke concurrentie). Per locatie is beoordeeld of dit het geval is.

Investeringskosten en aan te vragen investeringskrediet/subsidie/kapitaal- en exploitatielasten

De financiële doorrekening van de verschillende locatiekeuzes komt tot uiting in het benodigde investeringskrediet wanneer het een gemeentelijk gebouw betreft, de daarbij behorende kapitaallasten en exploitatiesaldo of subsidieverstreking aan derden ('t Haske).

1.3 Samenvatting van de uitkomsten van het locatieonderzoek

Hierboven hebben wij de gehanteerde uitgangspunten op een rijtje gezet. De rapportage 'Locatiestudie Brûsplak Joure' en de daarbij behorende bijlagen geeft een uitgebreide analyse van de drie locaties en hun varianten. Concreet gaat het daarbij om H4 (Evenementenhal), H5 ('t Haske) en H6 (BSJZ) van de rapportage. Al de hiervoor genoemde locaties zijn op de onder 1.2 weergegeven uitgangspunten uitgewerkt. Voor al die onderdelen kunt u op pagina 10 tot en met 27 van de rapportage de details van het onderzoek en de uitwerking nalezen. Het financieel overzicht is terug te vinden in H7 (pagina 28).

Samengevat springen vooral de volgende onderdelen in het oog: de benodigde middelen, de eigendomssituatie, het draagvlak in de omgeving en de aspecten staatssteun en Wet Markt en Overheid.

Voor alle ins en outs verwijzen wij nu naar de rapportage. Zo is voor de locatie Evenementenhal een aanzienlijke financiële injectie nodig, naast het al door de raad beschikbaar gestelde krediet. Voor 't Haske is sprake van investeringssteun, waarbij 't Haske verantwoordelijk is voor de exploitatie. In die constructie vallen weliswaar de kapitaallasten vrij, maar wordt de gemeente geconfronteerd met een eenmalige subsidieverstreking die direct ten laste van de algemene reserve komt. Bij de BSJZ kan het Brûsplak binnen het daarvoor beschikbaar gestelde krediet worden gerealiseerd.

De gemeente is eigenaar van de locaties Evenementenhal en BSJZ. Ten tijde van de besluitvorming in 2022 stond de locatie 't Haske te koop. Daarna is 't Haske verkocht aan een nieuwe eigenaar.

Er heeft langs de lat van ons Wixselwurk-beleid participatie plaatsgevonden. Waar twee locaties meer aan de rand van Joure liggen, is de andere locatie meer in het hart van Joure gesitueerd. Kijkend naar de signalen van een aantal omwonenden lijkt er voor vestiging van een Brûsplak op de locatie Evenementenhal of 't Haske draagvlak aanwezig. Ten aanzien van de omwonenden van BSJZ zijn de geluiden wisselend. Een aantal omwonenden heeft ook twee keer een 'brandbrief' aan de gemeente gestuurd. De in die brieven genoemde feiten en omstandigheden zijn betrokken bij het onderzoek en uitgewerkt in de rapportage. It Lokaal heeft een duidelijke voorkeur voor de locatie BSJZ.

Voor de realisatie van het Brûsplak bij 't Haske worden financiële middelen beschikbaar gesteld aan 't Haske en moet daarom worden voldaan aan de staatssteunregels. Dat is een risico. Hierop komen wij bij 'kanttekeningen/risico's' nog terug. Voor wat betreft de Evenementenhal en de BSJZ zijn de staatssteunregels niet van toepassing. Bij deze locaties moet worden voldaan aan de Wet Markt en Overheid. Kort gezegd betekent dit dat kostendekkende tarieven in rekening moeten worden gebracht. Hierop is wel een uitzondering mogelijk door het nemen van een algemeen belang besluit (ab besluit). Ook dit aspect werken wij hierna onder 'argumenten' nog verder uit.

2.1 BSJZ komt als meest geschikte locatie uit de vergelijkingsmatrix

Kijkend naar de uitwerking van de plussen en minnen en de weging van de verschillende uitgangspunten valt op dat de BSJZ de meest geschikte locatie voor de realisatie van het Brûsplak is. Die uitwerking is vervat in een matrix en hieronder weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de de rapportage, meer in het bijzonder H4 (Evenementenhal), H5 ('t Haske) en H6 (BSJZ).

Onderwerp	Verwijzing (par.)	Evenementenhal	't Haske	BSIJZ
Wat betekent de keuze voor deze locatie?	4.3 / 5.3 / 6.3	-	0	+
Participatie	4.4 / 5.4 / 6.4	0	0	+
Parkeren	4.5 / 5.5 / 6.5	+	?	+
Omgevingsvergunning	4.6.1 / 5.6.1 / 6.6.1	+	-	+
Horecavergunning	4.6.2 / 5.6.2 / 6.6.2	0	+	0
Staatssteunregels	4.7 / 5.7 / 6.7	n.v.t.	-	n.v.t.
Wet Markt en Overheid	4.7 / 5.7 / 6.7	0	n.v.t.	0
Investeringskosten	4.8 / 5.8 / 6.8	€ 8.032.000 incl. btw	€ 5.504.000 excl. btw	€ 4.095.000 incl. btw
Aanvullend aan te vragen investeringskrediet/subsidie	4.8 / 5.8 / 6.8	€ 1.919.400 incl. btw	€ 5.504.000 incidenteel	- € 1.942.600 incl. btw
Aanvullend aan te vragen kapitaal- en exploitatielasten	4.8 / 5.8 / 6.8	€ 399.000	-€ 227.000	€ 8.000

2.2 Second opinion Sweco

Tijdens de locatiestudie is, als extra waarborg in het proces, een second opinion uitgevoerd door een onafhankelijke derde partij (Sweco), die de kostenramingen van de verschillende locaties beoordeeld heeft. Deze second opinion stelt ons in staat om de verschillende locaties objectief met elkaar te kunnen vergelijken. In deze beoordeling zijn twee vragen beantwoord: kan het project voor de voorziene investeringskosten worden gebouwd en zijn de exploitatiekosten correct ingeschat? De uitkomsten voor de BSJZ zijn dat de investeringskosten marktconform zijn en de exploitatiekosten duidelijk en compleet inzichtelijk.

2.3 BSJZ nader bekeken in relatie tot eerdere besluitvorming 2022

De BSJZ is al eerder in beeld geweest als alternatief, in 2021-2022 is echter geoordeeld dat op dat moment geen ruimte in de BSJZ beschikbaar was voor het huisvesten van het Brûsplak. Destijds is om die reden geopteerd voor locatie De Stuit als voorkeurslocatie. Deze situatie is anno 2025 wezenlijk anders dan in 2022. Afgelopen jaren hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden bij de BSJZ. Zo is het aantal leerlingen sterk gedaald, waardoor ruimte ontstaat binnen het gebouw. Dit heeft invloed op de exploitatie van het gebouw, waarvan de gemeente eigenaar is (zowel juridisch als economisch).

De inzet van de BSJZ voor het Brûsplak wordt ook onderschreven door de huidige gebruikers van BSJZ. Zij hebben middels een brief (3 maart 2025) aangegeven dat de komst van het Brûsplak een belangrijke impuls is voor de BSJZ.

Met een tweetal uitbreidingen is dit gebouw geschikt om alle gebruikers van het Brûsplak hierin te huisvesten. Naast de maatschappelijke meerwaarde biedt de realisatie van het Brûsplak ook een oplossing voor de huidige leegstandsproblematiek en de problemen rondom het gebouw en het beheer van de BSJZ.

3.1 De financiële afweging als onderdeel van de Perspectiefnota 2026 te verwerken

Naast uw inhoudelijke afweging is ook een financiële afweging van belang als het gaat om het vervolg. De vrijvallende lasten behorende bij de locatie BSJZ maken deel uit van de voorstellen die worden voorgelegd bij de Perspectiefnota 2026. Concreet betekent dit een aanvraag van € 8.000 structurele exploitatielasten vanaf 2027. Het investeringskrediet wordt naar beneden bijgesteld met € 1.942.600 naar een investeringsbedrag van € 4.520.000.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

2.1 De ruimtevraag in het Brûsplak wijkt in de toekomst mogelijk af van de nu gehanteerde uitgangspunten

Om deze ruimtevraag in kaart te brengen, is er in 2020 een draagvlakonderzoek uitgevoerd, welke eind 2023 geactualiseerd is. Hieruit blijkt dat er nog steeds ruime belangstelling is onder de betrokken partijen om met elkaar op één locatie gehuisvest te zijn. Achttien partijen hebben middels een getekende intentieovereenkomst aangegeven graag deel te willen uitmaken van het Brûsplak. Daarnaast hebben zich in de tussentijd ook andere organisaties gemeld die mogelijk gebruik willen maken van het Brûsplak. Desalniettemin is dit geen afdwingbare garantie en zijn ook de verenigingen zelf afhankelijk van externe factoren zoals bijvoorbeeld toekomstige ledenontwikkeling en de beschikbaarheid van vrijwilligers. Dit kan zowel een hogere als een lagere toekomstige ruimtevraag tot gevolg hebben, hetgeen invloed heeft op het exploitatieresultaat. Dit risico is deels vergelijkbaar met de exploitatierisico's die gemeente De Fryske Marren nu loopt in andere accommodaties, zoals bijvoorbeeld De Hege Fonnen in Lemmer.

Beheersmaatregel:

Doordat er in het PVE nadrukkelijk uitgegaan is van multifunctioneel ruimtegebruik door de gebruikers, is er ruimte om een toe- of afname bij een aantal verenigingen op te vangen. Daarbij ligt het voor de hand dat er op verenigingsniveau verschillende groei- en krimpbewegingen zullen voorkomen. Door het realiseren van accommodaties zoals het Brûsplak en via ons kunst- en cultuurbeleid streven wij naar een florerend verenigingsleven.

2.2 Wat als u kiest voor de Evenementenhal als locatie?

De Evenementenhal in Joure is een pand in gemeentelijk eigendom uit 1966, dat momenteel deels in gebruik is en deels onder leegstandsbeheer valt. Indien gekozen wordt voor deze locatie als plek voor het nieuwe Brûsplak, zal het bestaande gebouw worden gesloopt en wordt er een nieuw gebouw gerealiseerd van 1.800 m².

2.2.1 Financieel risico

De benodigde investering bedraagt € 8.457.000 incl. btw. Dit is aanzienlijk hoger dan het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 6.462.600. Er is een aanvullend investeringskrediet van € 1.994.400 nodig om de bouw mogelijk te maken. Dit zou tot gevolg hebben dat de structurele lasten als volgt wijzigen: de kapitaal- en exploitatielasten bedragen samen € 626.000 per jaar, waarvan € 399.000 extra moet worden bijgesteld bij de Programmabegroting 2026. Daarnaast zal er een andere oplossing gevonden moeten worden voor de leegstand van de BSJZ, waarbij voor de gemeente de bestaande exploitiekosten blijven bestaan.

Beheersmaatregel:

Er dient ruimte gevonden te worden in de begroting om de € 399.000 kapitaal- en exploitatielasten op te vangen om het gewenste PVE uit te voeren. Een andere mogelijkheid is om het gebouw kleiner uit te voeren, dit heeft gevolgen voor de doorlooptijd van het project, de vergelijkbaarheid van de verschillende locaties en naar verwachting ook voor het draagvlak onder de deelnemende verenigingen.

2.2.2 Wet Markt en Overheid

Bij de verhuur van ruimtes binnen de Evenementenhal is geen sprake van staatssteun. De Wet Markt en Overheid is van toepassing op de Evenementenhal. Dit houdt in dat de gemeente in beginsel de integrale kosten moet doorberekenen in de huur aan gebruikers van het Brûsplak (dat zijn de organisaties die ruimtes gaan huren) en de huurprijs hoger wordt dan de gebruikers van het Brûsplak nu elders betalen. De gemeenteraad kan een algemeen belang (ab) besluit nemen, waarbij kort gezegd wordt besloten dat de activiteiten van het Brûsplak in het algemeen belang zijn. Uit de rechtspraak blijkt dat de voorwaarden voor het nemen van een ab besluit zijn aangescherpt. Voor een ab besluit is een zorgvuldige voorbereiding en motivering nodig. Bij het nemen van een nieuw ab besluit moet rekening worden gehouden met de rechtspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven. Derden kunnen, indien zij vinden dat in strijd met de Wet Markt en Overheid wordt gehandeld, een klacht indienen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Als de ACM op basis van een klacht tot een inhoudelijke beoordeling komt, kan zij vaststellen dat er geen strijd is met de Wet Markt en Overheid dan wel dat er wel in strijd met die wet gehandeld is. In dat laatste geval kan de ACM een last onder dwangsom opleggen. Wij verwachten dat binnen de geldende kaders door de raad in dit geval een ab besluit kan worden genomen. Als wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid zal een klacht niet slagen.

2.3 Wat als u kiest voor 't Haske als locatie?

't Haske is een zalencentrum aan de rand van Joure. 't Haske heeft te koop gestaan en heeft sinds 1 juni 2023 nieuwe eigenaren. Zij hebben in deze periode de gemeente benaderd en daarbij aangegeven graag het Brûsplak te willen integreren binnen 't Haske en daarvoor een plan in te dienen bij de gemeente. In dat plan is aangegeven dat 't Haske een subsidie van € 5.504.411 van de gemeente nodig heeft om de investering te kunnen doen om het Brûsplak te kunnen realiseren. Het gebouw is particulier eigendom en 't Haske is een commercieel bedrijf. Bij de uitwerking wordt een gedeelte nieuw gebouwd. De nieuwbouw wordt aan de "Douwe Egberts" zijde (Noordwest) van 't Haske gerealiseerd. Het Brûsplak zal dan gehuisvest worden in het nieuw te bouwen deel van 1800 m².

2.3.1 Risico's uitbesteden huisvesten culturele en maatschappelijke organisaties aan private onderneming

Het uitbesteden van het huisvesten van culturele en maatschappelijke organisaties aan een private onderneming kan leiden tot een verschuiving van het focuspunt van de publieke naar de private belangen, waarbij rendabiliteit mogelijk boven de maatschappelijke waarde komt te staan. De gemeente moet streven naar sociale rechtvaardigheid, inclusiviteit en de langetermijnbelangen van haar inwoners. Het wordt kwetsbaar als we daar de regie uit handen geven. Met voldoende regie kan gewaarborgd worden dat er geen belangenconflicten ontstaan en dat de focus blijft liggen op het voorzien in de behoeften van de gemeenschap, zonder commerciële druk of winstdoelen die de kwaliteit en toegankelijkheid van diensten mogelijk onder druk zouden kunnen komen te staan.

Daarnaast is het uitbesteden van maatschappelijke taken aan private bedrijven vaak een risico voor de transparantie en democratische controle. Gemeenten hebben de verplichting om verantwoord en openbaar te handelen, iets wat lastiger te waarborgen is wanneer externe partijen betrokken zijn die mogelijk minder open zijn over hun werkwijze en beslissingen.

2.3.2 Risico op onrechtmatige staatssteun

Als de gemeente besluit 't Haske financieel te steunen voor de realisatie van het Brûsplak, dient de gemeente zich te houden aan de staatssteunregels. 't Haske is van mening dat de staatssteun op rechtmatige wijze kan worden verstrekt op basis van artikel 56 Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV). Uit de AGVV blijkt niet duidelijk of de artikel 56 van die verordening van toepassing kan zijn op de situatie van 't Haske. Ook is er geen rechtspraak met betrekking tot vergelijkbare situaties. Uit de rechtspraak blijkt wel dat artikel 56 AGVV beperkt moet worden uitgelegd en het risico is dan ook groot dat niet aan alle voorwaarden van het artikel kan worden voldaan. Er is onderzocht of er wellicht een beroep kan worden gedaan op andere artikelen van de AGVV, maar dat blijkt op basis van de door 't Haske verstrekte informatie niet mogelijk. 't Haske moet eventueel verkregen steun terugbetalen in het geval de Europese Commissie oordeelt dat er sprake is van onrechtmatig verleende steun. In hoofdstuk 5.7 van de rapportage 'Locatieonderzoek Brûsplak Joure' wordt uitgelegd waarom ongeoorloofde staatssteun een risico is.

2.3.3 Continuïteitsrisico's in exploitatie

Doordat het eigendom van 't Haske niet bij de gemeente ligt, ontstaan er diverse continuïteitsrisico's. 't Haske heeft onvoldoende garantie gegeven voor de continuïteit van het Brûsplak. Er is 't Haske gevraagd welke zekerheden zij biedt. 't Haske stelt dat er sprake is van twee soorten zekerheden die de verstrekte subsidie waarborgen, de juridische structuur en de subsidievoorwaarden. Er wordt door 't Haske echter onvoldoende duidelijk omschreven waarom de structuur zekerheid biedt. 't Haske schrijft dat financiële documenten op verzoek beschikbaar zijn. Ondanks diverse verzoeken is enkel de toelichting in het plan en de organogram ontvangen. Aangeboden wordt dat na een besluit door de gemeenteraad een due diligence onderzoek kan worden uitgevoerd. Dat biedt nu onvoldoende duidelijkheid. Het handelsregister vermeldt dat er geen recente jaarrekeningen beschikbaar zijn van De Gouden Kaai B.V. Onduidelijk is waarom er geen jaarrekeningen zijn gedeponneerd. 't Haske stelt verder dat de subsidievoorwaarden zekerheid bieden. Er wordt verwezen naar de Algemene subsidieverordening De Fryske Marren. Betreffende subsidieverordening stelt voorwaarden voor het geval de subsidie niet wordt gebruikt waarvoor bedoeld, maar biedt geen zekerheden in geval van een slechte financiële positie. De subsidievoorwaarden bieden evenmin zekerheid in het geval 't Haske haar pand verkoopt.

De informatie die bij een subsidieaanvraag moet worden verstrekt is nog niet van 't Haske ontvangen zodat een verwijzing naar die informatie nu nog niets kan zeggen over de zekerheid die 't Haske biedt. Hoofdstuk 5.9 van de rapportage 'Locatieonderzoek Brûsplak Joure' gaat uitgebreider in op de continuïteitsrisico's.

2.3.4 Financiële risico's

Wanneer de subsidie verstrekt wordt aan 't Haske wordt het gebouw geen eigendom van de gemeente. Daarom kunnen wij de bijdrage niet activeren en zal de bijdrage gedekt moeten worden uit de Algemene Reserve. Er zal dan € 5.504.411 onttrokken moeten worden.

Naar aanleiding van het rapport van Sweco resteren er nog drie financiële risico's:

1. Vaste inrichting: in het plan van 't Haske staat vermeld dat er een bedrag van € 930.000 voor interieur uit de begroting is gehaald. Dit vanwege het amendement dat de Mienskip ook een bijdrage moet leveren. 't Haske heeft besloten om deze bijdrage van € 250.000 niet op te nemen. 't Haske schrijft daarbij dat het nog niet bekend is hoe dit betaald zal worden.
2. De opbouw van de investerings- en exploitatiebegroting is niet volgens de NEN 2699. Advies is om dat alsnog te doen, zodat daar geen discussie over kan komen.
3. Exploitatie: In het rapport zijn drie vormen van inkomsten geraamd.
 - a. Inkomsten Brûsplak € 56.151 (€ 61.205 exclusief btw):
Er is een exploitatierisico wanneer deze inkomsten niet gerealiseerd worden.
 - b. Additionele inkomsten € 36.500:
Deze inkomsten zijn niet gespecificeerd. Hier is door Sweco om een verduidelijking gevraagd, doch niet gekregen.
 - c. Voordelen in de exploitatie Sponsoring 't Haske € 60.000:
Dit lijkt een sluitpost om de begroting sluitend te krijgen. Het is niet duidelijk hoe dit bedrag tot stand is gekomen en of deze sponsoring financieel haalbaar is voor 't Haske.

In het plan staat dat 't Haske geen aanvraag zal doen bij de gemeente voor exploitatiesteun. Deze belofte heeft geen juridische waarde als 't Haske over een periode alsnog een exploitatiebijdrage aanvraagt. Op het moment dat 't Haske de exploitatie niet dekkend krijgt, dan zal het Brûsplak ofwel sluiten ofwel moet de gemeente alsnog een exploitatiebijdrage leveren als dat formeel mogelijk is en de gemeenteraad daarmee instemt.

Het is onbekend of 't Haske een reservering maakt voor vervangingsinvesteringen. Met klein en groot onderhoud houdt 't Haske het gebouw op een bepaald onderhoudsniveau waardoor het in gebruik kan blijven. In feite zijn dit de kapitaalslasten die berekend zijn bij de andere locaties.

Beheersmaatregel:

Er zijn beheersmaatregelen denkbaar in de vorm van het inregelen van bepaalde contractuele voorwaarden en het strak sturen op die voorwaarden. Dit neemt niet weg dat de hierboven beschreven risico's daarmee niet (volledig) te mitigeren zijn.

2.4 Wat als u kiest voor BSJZ als locatie?

Als gevolg van sterk gewijzigde omstandigheden met betrekking tot het onderwijs (daling leerlingenaantallen) is medio maart 2024 vanuit het college besloten om BSJZ als derde locatie mee te nemen in de locatiestudie voor het te realiseren Brûsplak. BSJZ ligt nabij het centrum van Joure en is een relatief nieuwe accommodatie die is opgeleverd in 2014. De gemeente is eigenaar van de accommodatie en Facilicom is langjarig verantwoordelijk voor de exploitatie.

De gewenste vierkante meters voor het Brûsplak kunnen, met een uitbreiding van 220 m², worden verwerkt in de vrij te komen ruimten binnen BSJZ. Door de inpassing kan het Brûsplak deels gebruik maken van bestaande voorzieningen van BSJZ.

2.4.1 Draagvlak omwonenden is bij de BSJZ een aandachtspunt

In april 2024 is een eerste nieuwsbrief verzonden naar de omwonenden en in september 2024 heeft de eerste bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties tijdens deze bijeenkomst verschilden sterk. Een aantal omwonenden stond geïnteresseerd en positief tegenover het idee. Een andere groep heeft zich verenigd en verzet zich tegen het Brûsplak, wat resulteerde in brandbrieven. De inhoud van die brieven is betrokken bij het onderzoek en de rapportage. Op die wijze wordt de inhoud betrokken bij de besluitvorming. Op basis van de geconstateerde zorgen bij deze groep omwonenden is het participatietraject geïntensiveerd. Naar aanleiding van het uitgevoerde parkeer- en verkeersonderzoek heeft op 13 november 2024 een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden om de resultaten te bespreken. Ook is periodiek informatie door de projectleider gedeeld met de vertegenwoordiger van de omwonenden.

2.4.2 Wet Markt en Overheid

Evenals bij de Evenementenhal is de Wet Markt en Overheid van toepassing als het Brûsplak wordt gerealiseerd op de locatie van de BSJZ. De risico's en beheersmaatregelen die dit met zich meebrengt zijn opgenomen onder punt 2.2.2. Wij verwachten dat ook hier binnen de geldende kaders door de raad een algemeen belang (ab) besluit kan worden genomen.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV), Wet Markt en Overheid, Gemeentelijk vastgoedbeleid De Fryske Marren, Wiskelwurk-beleid, Cultuurbeleid 'Kunst stroomt!', Notitie Maatschappelijk accommodatiebeleid, kaders en uitgangspunten.



Financiën - Finânsjes

Bij de behandeling van de Programmabegroting 2022 is er een investeringskrediet van € 6.462.000 met bijbehorende kapitaallasten (€ 227.000) door de raad beschikbaar gesteld voor het Brûsplak. Destijds is afgesproken dat dit investeringskrediet gebruikt mag worden, wanneer er een definitieve locatiekeuze voor het Brûsplak is vastgesteld. Middels dit voorstel wordt een locatiekeuze voorgelegd. In rapportage 'Locatiestudie Brûsplak Joure' is op pagina 28 een financieel overzicht te vinden waarbij alle voorliggende locatiekeuzes met elkaar vergeleken worden. Daarnaast is in het rapport voor iedere locatie een financiële paragraaf geschreven waarbij in wordt gegaan op de kostenraming van de investering, eigendom, de exploitatie en de second opinion van Sweco.

Second opinion Sweco

Tijdens de locatiestudie, als extra waarborg in het proces, een second opinion uitgevoerd door een onafhankelijke derde partij (Sweco), die de kostenramingen van de verschillende locaties beoordeeld heeft. De second opinion stelt ons in staat om de verschillende locaties objectief met elkaar te kunnen vergelijken. In deze beoordeling zijn twee vragen beantwoord: kan het project voor de voorziene investeringskosten worden gebouwd, en zijn de exploitatiekosten correct ingeschat. Na enige aanpassingen door hoor-en-wederhoor is de conclusie dat alle investeringsramingen marktconform zijn. Wat betreft de exploitatiekosten ziet Sweco hier enkel risico's bij de locatie 't Haske.

Uitwerking in Perspectiefnota 2026

De financiële consequenties van de voorgestelde locatiekeuze (BSJZ) worden verwerkt in de Perspectiefnota. Ten opzichte van de begroting (minus de kosten van projectbegeleiding) kan het investeringskrediet verlaagd worden met € 1.942.600. De kapitaallasten behorend bij het investeringskrediet zijn € 282.000. In de begroting zit op dit moment € 227.000 voor kapitaallasten Brûsplak. Dit maakt een tekort van € 55.000 op de kapitaallasten. Oorzaak hiervan is kortere afschrijvingstermijnen. Daartegenover staat het exploitatiesaldo. In onze huidige begroting zijn kosten en inkomsten begroot voor de exploitatie van de BSJZ. Met het Brûsplak op deze locatie kunnen we extra inkomsten genereren. Per saldo brengt dit een voordeel van € 47.000 op de exploitatie. Samenvattend betekent dit dat er € 47.000 - € 55.000 = € 8.000 aan structurele middelen aangevraagd kan worden bij de Perspectiefnota 2026 vanaf 2027.

Duurzaamheid - Duorsumens

Het bieden van ruimte aan sociaal-culturele instellingen en initiatieven draagt in belangrijke mate bij aan sociale duurzaamheid. Dit komt doordat dergelijke initiatieven de onderlinge verbondenheid in de gemeenschap versterken en bijdragen aan een inclusieve samenleving. Door een platform te bieden voor culturele, sociale en educatieve activiteiten kunnen verschillende groepen in de samenleving met elkaar in contact komen en zich betrokken voelen bij hun omgeving. Dit bevordert wederzijds begrip, respect en samenwerking.

Daarnaast ondersteunen sociaal-culturele instellingen vaak maatschappelijke doelen, zoals het bevorderen van diversiteit, het stimuleren van creatief denken, het versterken van sociale netwerken en het bieden van kansen voor mensen die anders misschien niet in de gelegenheid zouden zijn om deel te nemen aan bepaalde activiteiten.

Voor wat betreft energetische duurzaamheid worden voor de nieuwbouw Evenementenhal en de uitbreiding van de BSJZ de wettelijk verplichte normen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) aangehouden. 't Haske geeft in de uitgangspunten van haar plan aan ook rekening gehouden te hebben met deze BENG norm.

Participatie – Partisipaasje

Vanuit het participatiebeleid vinden we het belangrijk dat we samen met inwoners kijken naar wat belangrijk is voor onze gemeente. Dit is ook vastgelegd in ons Wikselwurk-beleid.

We maken in dit participatietraject een onderscheid tussen het Brûsplak en de vestigingslocatie. Het Brûsplak is een initiatief vanuit de samenleving en is een co-productie tussen It Lokaal en de gemeente. In gezamenlijkheid is de ruimtebehoefte voor het nieuwe Brûsplak bepaald. Voor de drie locaties is er voor wat betreft het participatietraject maatwerk toegepast en zijn er verschillende processen doorlopen. Bij al die processen is It Lokaal betrokken geweest. De participatietrajecten met betrekking tot de Evenementenhal en 't Haske zijn terug te lezen in de rapportage.

Met betrekking tot de BSJZ zijn de buurtbewoners volgens de participatieladder treden 'informereren' en 'raadplegen' betrokken bij dit proces. In april 2024 is een eerste nieuwsbrief verzonden naar de omwonenden en in september 2024 heeft de eerste bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties tijdens deze bijeenkomst verschilden sterk. Een aantal omwonenden stond geïnteresseerd en positief tegenover het idee. Een andere groep heeft zich verenigd en verzet zich tegen het Brûsplak, wat resulteerde in brandbrieven. De inhoud van die brieven is betrokken bij het onderzoek en de rapportage. Op die wijze wordt de inhoud betrokken bij de besluitvorming. Op basis van de geconstateerde zorgen bij deze groep omwonenden is het participatietraject geïntensiveerd, er zijn vervolgbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast is er een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd en is er informatie gedeeld door de projectleider aan de vertegenwoordiger van de omwonenden.

Het is belangrijk om in elke fase van het project de vraag te stellen volgens welke trede van de Wikselwurk participatieladder de gemeente moet handelen. Bij de invulling van het groen rondom BSJZ kan worden gedacht aan een hogere trede zoals 'adviseren' of 'coproductie'. Bij BSJZ is de vraag hoe omwonenden betrokken blijven vanzelfsprekend doorlopend aan de orde. Omwonenden moeten zo snel mogelijk, open en transparant op de hoogte worden gehouden van ontwikkeling. Zij hebben hun zorgen duidelijk uitgesproken en hebben daar behoefte aan. Het is daarom onder andere belangrijk dat de initiatiefnemers van de brandbrief een direct aanspreekpunt behouden.

Communicatie - Kommunkaasje

Na besluitvorming door het college is een persbericht opgesteld en gepubliceerd op de gebruikelijke communicatiekanalen. Betrokken maatschappelijke organisaties zijn via een nieuwsbrief geïnformeerd

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Nadat de gemeenteraad een locatie heeft gekozen kunnen de plannen om een nieuw Brûsplak te ontwikkelen worden uitgewerkt middels het, in overleg met alle gebruikers, verder opstellen van een gedetailleerd PVE en vervolgens een ontwerp voor de betreffende locatie. Over de voortgang wordt gerapporteerd via de reguliere Planning & Control cyclus.

Bijlagen - Taheakke

Bijlage - Rapportage locatieonderzoek Brûsplak Joure

Bijlage 1 - Bezettingsoverzicht Brûsplak d.d. 21-10-2024_Geredigeerd

Bijlage 2 - Kerndocument d.d. 05-11-2019_Geredigeerd

Bijlage 3 - Ruimtebehoefte d.d. 29-09-2024_Geredigeerd
Bijlage 4 - Second opinion investerings- en exploitatiekosten Sweco_Geredigeerd
Bijlage 5 - Amendement notitie Maatschappelijk accommodatiebeleid kaders en uitgangspunten
Bijlage 6 - Haalbaarheidsonderzoek Brûsplak in Evenementenhal v5.0 met bijlagen - d.d. 13-01-2025_Geredigeerd
Bijlage 7 - Beslisboom gemeentelijk vastgoed
Bijlage 8 - Algemene Plaatselijke Verordening De Fryske Marren d.d. 29-11-2023
Bijlage 9 - Brûsplak by 't Haske V5.1 d.d. 20-10-2024_Geredigeerd
Bijlage 10 - Haalbaarheidsonderzoek Brûsplak in BSJZ v3.0 met bijlagen - d.d. 13-01-2025_Geredigeerd
Bijlage 11 - Prognose leerlingenaantallen gemeente DFM
Bijlage 12 - SO buitenruimte BSJZ_Geredigeerd

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Klaas Agricola