

MFG De Kompenije

1. Vooraf

Deze notitie is bedoeld om het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen op hoofdlijnen te informeren over het procesverloop rondom De Kompenije tot op heden. Een beschrijving op hoofdlijnen betekent dat veel nuances, uitwerkingen en details hier achterwege blijven. Natuurlijk zijn die, indien gewenst, beschikbaar maar om een document van tientallen pagina's te voorkomen is nu eerst gekozen voor de hoofdlijnen.

2. De Kompenije; nieuwe start gewenst

In 2010 startte de samenwerking rondom De Kompenije in Jubbega. Stichting MultiFunctioneel Gebouw Jubbega (SMFGJ) samen met Accolade en de gemeente maakten dat het pand beschikbaar kwam en bleef. De stichting en de participanten Ambion/De Feart, Kinderwoud, Bibliotheek, De Friese Wouden/Kwadrantgroep, Alliade en Caleidoscoop werden de 'vaste' huurders/gebruikers van het pand.

De samenwerkingsconstructie tussen stichting, Accolade en gemeente sinds 2010

- De totale Kompenije bestaat uit de oorspronkelijke Expansiehal (eigendom van de stichting) en de in 2010 opgeleverde nieuwe aanbouw (eigendom van Accolade).
- De stichting huurt het gehele Accolade-deel (huurcontract van 2010 tot 2030) en verhuurt de ruimtes vervolgens onder aan de participanten en andere huurders/gebruikers (sommige van de contracten met de participanten eindigen in 2025/2028).
- De stichting heeft hiermee een centrale positie maar draagt daardoor ook het leegstandsrisico (want enerzijds huurbetaling aan Accolade tot 2030 maar anderzijds wisselende huuropbrengsten vanuit de participanten met soms kortere looptijden of met tussentijdse vermindering van de gehuurde vierkante meters).
- Om dit risico voor de stichting op te vangen stelde de gemeente zich garant voor de leegstand (voor sommige ruimtes zolang de leegstand duurt, voor andere ruimtes alleen het eerste jaar waarna de stichting vervolgens de leegstand in haar exploitatie op moet vangen).

1

Gemeentelijke verbinding

De gemeente is op drie manieren verbonden met de Kompenije

1. *Maatschappelijke verbondenheid naar de inwoners:* Voorop staat de leefbaarheid van de lokale samenleving van Jubbega/Hoornsterzwaag en omstreken. De activiteiten vanuit de Kompenije dragen daaraan bij. Daarom wil de gemeente die activiteiten mogelijk blijven maken en idealiter versterken/uitbreiden.
2. *Financiële verbondenheid naar de stichting:*
 - a. Hierboven is al geschetst dat de gemeente financieel verbonden is via de leegstandsgarantie.
 - b. Aanvullend daarop verstrekt de gemeente structurele exploitatievergoedingen aan de stichting voor activiteiten van de stichting die bijdragen aan de leefbaarheid.
 - c. Verder huurt de gemeente van de stichting ruimtes in de Kompenije (bijvoorbeeld voor de meitinker en voor de gymzaal).
3. *Financiële verbondenheid via sommige participanten:* De gemeente is ook meer indirect verbonden met De Kompenije omdat meerdere participanten voor hun activiteiten financiële bijdragen ontvangen van de gemeente.

Naar een toekomst met volhoudbare exploitatie

De stichting exploiteert De Kompenije. In de afgelopen jaren bleek het steeds lastiger om de exploitatie financieel gezond te houden. Vermindering van (sport)activiteiten en van andere gebruikers, sommige participanten die minder vierkante meters gingen huren, prijsstijgingen, etc. Daarmee kwam niet alleen de stichting in een steeds lastiger parket maar werd ook de gemeente geconfronteerd met een min of meer structurele aanspraak op de leegstandsgarantie. Het stichtingsbestuur trekt hierover al enkele jaren aan de bel en gaandeweg werd de situatie steeds nijpender. Zonder ingrijpen stevent de stichting af op surseance van betaling. Om dat te voorkomen is er door stichting + Accolade + gemeente een proces opgestart om te verkennen of een toekomst met een volhoudbare exploitatie mogelijk is en zo ja, hoe die er dan uit zou moeten zien.

3. Procesoverzicht

De volgende punten schetsen het tot nu toe doorlopen proces:

- a. Er is door de drie partijen een onafhankelijke procesbegeleider vanuit Antea Group aangetrokken. Die heeft de partijen om tafel gebracht (met daarbij ook de beslissers). Uitgangspunt van denken was/is dat partijen elkaar nodig hebben om De Kompenije een toekomst te bieden en tegelijkertijd ieders eigen belangen zoveel mogelijk te borgen.
- b. Onder leiding van de procesbegeleider zijn er enkele sessies geweest gericht op het leren kennen, herkennen, erkennen, verkennen van elkaar, van belangen, van wensen, van common ground, van 'spanningen' en van oplossingsrichtingen.
- c. Na een gezamenlijke analyse van problematieken (inhoudelijk en relationeel) en van ieders belangen werd common ground gevonden in:
 - het willen borgen van de meerwaarde van de functies van De Kompenije voor de inwoners,
 - in de mogelijkheid om de huidige constructie van (ver)huur, leegstandsrisico, etc. te **ontvlechten** in een professioneel deel (Accolade) en een deel waar het dorp voor staat (stichting) met daarbij meer eigenaarschap en betrokkenheid vanuit het dorp en mogelijk te runnen door vrijwilligers.
- d. Een dergelijke ontvlechting heeft gevolgen. Dat kan spanning opleveren voor ieders belangen. Daarom zijn de gevoelde 'spanningen' geïnventariseerd en zijn de partijen daarover met elkaar in gesprek gegaan. Gaandeweg is over die 'spanningen' overeenstemming bereikt.
- e. Met alleen een contractuele ontvlechting is een volhoudbare toekomst nog niet geborgd; er is ook een inspirerend maar realistisch toekomstperspectief nodig. Die uitdaging is opgepakt door een aantal vrijwilligers vanuit het dorp (Werkgroep-2.0). Zij hebben (in nauwe afstemming met het stichtingsbestuur) een toekomstvisie voor De Kompenije opgesteld. De daarin geschetste ambities vormen het droomscenario dat als stip aan de horizon lonkt. Stichtingsbestuur en Werkgroep-2.0 zijn zich ervan bewust dat je niet van de kelder op de zolder kunt stappen en daarom is het droomscenario omgezet in een verantwoord **doorstapsscenario**.
- f. Werkgroep en stichtingsbestuur hebben vervolgens de investeringswensen, de financiering en de daaruit voortvloeiende exploitatieramingen van het **doorstapsscenario** uitgewerkt. Vanwege de grote horecacomponent in de toekomstige exploitatie is er een second opinion gevraagd aan Edens HorecaMakelaars. Zij onderschrijven de omzetspotentie van de horeca maar geven aan dat het ambitieus is en de nodige inspanningen zal vergen. Onder enkele voorwaarden leidt dit alles tot een volhoudbare exploitatieraming. Die voorwaarden zijn o.a.:
 - Stichting gaat langjarig enkele ruimtes huren van Accolade. Voor die ruimtes krijgt de stichting dezelfde positie als de andere participanten;
 - Accolade is bereid medewerking te verlenen (geen financiering) aan het ombouwen van de huidige gymzaal tot theaterzaal;
 - Gemeente blijft een jaarlijkse bijdrage verstrekken, hoger dan de huidige exploitatievergoeding;
 - Gemeente blijft de gymzaal (straks ondergebracht in de sporthal) langjarig huren van de stichting;
 - Wanneer de stichting daar concrete plannen voor indient heeft de gemeente de intentie om commerciële functies in De Kompenije planologisch mogelijk te maken;
 - Het leegstandsrisico wordt na de ontvlechting gedragen voor gemeente en Accolade v.w.b. de derving huurinkomsten en door de participanten (waaronder de stichting) v.w.b. de door leegstand ontstane ongedekte energielasten en gebruikskosten.
- g. Omdat de participanten sinds 2010 mede drager zijn van De Kompenije, zijn ook zij in twee sessies geïnformeerd én geconsulteerd. Vervolgens is aan hen een voorstel voorgelegd. Dat voorstel pakt financieel nadelig voor hen uit. Maar omdat elke participant de meerwaarde van samenwerking binnen De Kompenije onderschrijft, wilden zij toch graag in kunnen stemmen met het voorstel. Meerdere participanten hebben daarover contact gezocht met de gemeente. Omdat de gemeente door de beoogde ontvlechting financieel voordeel behaalt, lijkt het mogelijk om die financiële pijn voor de participanten wat te verlichten. Op basis van die verwachting hebben bijna alle participanten ingestemd met het voorstel. Alleen Alliade heeft laten weten nog geen duidelijkheid te kunnen verschaffen.

- h. Het stichtingsbestuur heeft alles overziende in de week voor de kerst 2023 het besluit genomen om vol te willen gaan voor de ontvlechting en het doorstapsscenario. Eén en ander in de verwachting dat ook Accolade en gemeente ook die keuze maken.
- i. Vervolgstappen zijn nu:
 - Besluitvorming van gemeente en van Accolade.
 - Ontvlechtingsovereenkomst opstellen waarin alle relevante aspecten en details worden vastgelegd.
 - Definitieve formele besluitvorming vóór 1 mei 2024.
 - Samenwerkingsovereenkomst opstellen voor de relatie tussen stichting, Accolade en gemeente.
 - Daadwerkelijk de ontvlechting in gang zetten, afronding voor 1 januari 2025

20240112JA