



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum: 11 september 2025
Datum vergadering: 20 oktober 2025
Agendapuntnr.: 2025-61/8
Behandeld door: Operationeel Beleid
Zaak:
Documentnummer 25.0025388

Naam: S. Janssen
Portefeuillehouder: E. Jaegers



Openbaar

Onderwerp:
algemeen belang besluit Fraiche

Voorstel

De verhuur van het pand Fraiche (Sneeuwberglaan 1b) aan te wijzen als een activiteit in het algemeen belang conform de Wet markt en overheid.

Inleiding

In constructief overleg hebben Stichting Fraiche en gemeente Vaals besloten om het gebouw Fraiche open te stellen voor een breed scala aan sociaal-maatschappelijke activiteiten en initiatieven. In de praktijk betekent dat dat het gebouw voor 90% of meer in gebruik is voor deze activiteiten en initiatieven. De uitbreiding van activiteiten in Fraiche noopt tot een reflectie op de werking van de Wet markt en overheid. Het doel van de Wet markt en overheid is om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen als zij economische activiteiten uitvoert. Dit richt zich zowel op oneerlijke voordelen voor de overheid als op handelingen door de overheid die een oneerlijk voordeel c.q. nadeel voor een specifieke marktpartij opleveren. In deze specifieke kwestie gaat het daarbij met name over de hoogte van het jaarlijkse huurbedrag dat de gemeente bij de Stichting Fraiche in rekening brengt.

Beoogd effect

Doel van het algemeen belangen besluit is om de toekomstige ontwikkeling van Fraiche en de daaraan gekoppelde huurprijs in overeenstemming te brengen met het gestelde in de Wet markt en overheid.

Argumenten

De verhuur van een gemeentelijk pand aan een beheerder wordt aangemerkt als een economische activiteit. De Wet Markt en Overheid is zodoende van toepassing op de verhuur van het pand aan de stichting. De Wet stelt vervolgens dat de gemeente een marktconforme huurprijs in rekening moet brengen. De huidige huurprijs bedraagt € 3.000; een onderbouwde, door een externe partij berekende marktconforme huurprijs komt uit op circa € 78.000.

Deze situatie kan twee gevolgen hebben: het financiële risico voor de Stichting is te groot waardoor het voortbestaan van deze belangrijke maatschappelijke voorziening onder druk komt te staan, of de kosten worden doorgerekend in de kosten voor de (toekomstige) gebruikers. Beide gevolgen zijn uitermate onwenselijk.

De Wet biedt in artikel 25h lid 5 de mogelijkheid om een algemeen belang-besluit te nemen. Daarmee is de Wet markt en overheid niet meer van toepassing op een economische activiteit door een overheid. De gemeenteraad heeft hierbij een zeer ruime beslissruimte, maar een besluit zal wel zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd moeten worden.

De wenselijkheid van een algemeen belang besluit vloeit voort uit het gestelde in de strategische visie Vaals Verbind(t), het beleidsfundament onder het sociaal beleid en accommodatiebeleid. De

Strategische visie stelt dat initiatieven en verbinding in onze gemeente centraal dienen te staan. Door onder andere het bieden van ruimte in de meest brede zin van het woord, aan initiatieven die bijdragen aan deze verbinding dragen we bij aan het strategische doel. Verder haakt het multifunctionele gebruik van Fraiche aan op het accommodatiebeleid waarin efficiënt en gedeeld gebruik van voorzieningen en een ruim aanbod centraal staan. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er zo min mogelijk (financiële) drempels opgeworpen worden rondom het gebruik ervan, mede ingegeven door de sociaaleconomische status van de gemeente Vaals.

Naast deze algemene onderbouwing kan ook een onderbouwing opgebouwd worden specifiek voor het gebouw Fraiche.

Fraiche zal initiatieven faciliteren die het beste aansluiten op het verleden van het pand. Het pand is immers van het verleden altijd al gerelateerd aan muziek, jeugd- en jongeren en daarmee ook aan cultuur. In zoverre dient de verhuur van het pand het algemeen belang van de gemeente, nu initiatieven die met de beoefening van muziek en cultuur in de meest brede zin van het woord hun thuis hier vinden. Ook wenst de gemeente een plek te creëren voor met name de jongere inwoner waar hij zich persoonlijk, maar ook in culturele en muzikale zin kan ontwikkelen. De gemeente is ervan overtuigd dat het algemeen belang wordt gediend doordat – zonder financiële prikkels – ruimte wordt gecreëerd voor ontmoeting, waarin culturele en muzikale ontwikkeling wordt gestimuleerd (sociale cohesie en sociaal-culturele ontwikkeling). Waarin jongeren elkaar kunnen ontmoeten en kennis kunnen maken met cultuur en muziek.

Met diverse initiatieven is reeds gesproken over gebruik van Fraiche. In lijn met het voorgaande is er sprake van een mix van jongerenwerk, muziek en cultuur. De gesprekken zijn oriënterend van aard en zullen geconcretiseerd worden nadat de gemeenteraad een uitspraak gedaan heeft over het voorliggende voorstel. Wel is duidelijk dat bij de gesprekspartners veel interesse is in het gebruik van Fraiche.

Tot slot moet gekeken worden naar mogelijke nadelige gevolgen voor derde partijen. Dit ziet met name op de commerciële belangen die een ondernemer nastreeft waarmee hij door een algemeen belangenbesluit mogelijk geraakt kan worden.

Zoals gesteld ziet de gemeente het als haar taak om initiatieven zoveel mogelijk te faciliteren en ruimte te bieden zodat zij kunnen bijdragen aan de saamhorigheid en sociale cohesie in de gemeente. Het gebruik van en de toeloop naar die ruimten moeten zo laagdrempelig mogelijk worden gehouden. Een

ondernemer heeft bij het ter beschikking stellen van de ruimten van zijn onderneming veelal een ander doel. Hoewel niet altijd huur hoeft te worden betaald, wordt wel gerekend op bijvoorbeeld consumptie door gebruikers tegen betaling. Ook dit kan drempels opwerpen voor initiatieven om gebruik te maken van commerciële panden.

De exploitatie van het pand door de gebruikers blijft beperkt tot initiatieven die een sociaal-maatschappelijk doel dienen. Als uitgangspunt zijn feesten, partijen en andere evenementen niet toegestaan, tenzij dit kosteloos en in het algemeen belang plaatsvindt zoals bijvoorbeeld het faciliteren van de voorstellingen van een basisschool. In zoverre wordt niet in concurrentie getreden met ondernemers. Voor activiteiten die niet direct onder het algemeen belang te scharen zijn, zoals bijvoorbeeld een schoolgala, wordt de gebruiker verplicht daarvoor een reguliere, commerciële huurprijs in rekening te brengen. Tevens kunnen dit soort activiteiten nooit meer zijn dan 10% van de tijd waarin het pand wordt gebruikt.

Daarnaast blijkt uit de oriënterende gespreksronde met mogelijke initiatieven/activiteiten die gebruik kunnen maken van Fraiche dat er in principe nauwelijks overlap is met activiteiten die ook bij andere ondernemers plaats kunnen vinden en die voor een ondernemer financieel interessant zijn.

Uiteindelijk is een algemeen belangen besluit een belangenafweging die de gemeenteraad moet maken. Het College is in lijn met strategische visie, sociaal beleid en accommodatiebeleid van mening dat de gemeente een taak heeft in het faciliteren van initiatieven in de gemeente ter bevordering van ontmoeting en sociale cohesie. De exploitatie van het pand is dan ook gericht op het faciliteren van sociaal-maatschappelijke initiatieven met zo weinig mogelijk financiële drempels. Het College is van mening dat als het belang van de ondernemer al wordt geraakt, dat belang niet onevenredig wordt geraakt door het nemen van dit algemeen belangenbesluit.

Kanttekeningen

In het kader van deze discussie en voor de volledigheid is ook een verkenning uitgevoerd naar het model waarin Fraiche commercieel geëxploiteerd wordt. Voor de Stichting Fraiche zou dit betekenen dat een marktconforme huurprijs betaald moet worden. De subsidie aan de Stichting Fraiche valt dan grotendeels weg, uitgezonderd het deel waarvoor zij jeugd- en jongerenwerk verrichten, en zij dienen zelf de exploitatie van het pand sluitend te krijgen. Voor de gemeente betekent dit dat sociaal-maatschappelijke initiatieven en activiteiten geen plek krijgen, anders dan tegen een marktconforme vergoeding. Nog los van de vraag of de exploitatie van een gemeentelijk pand met een sociaal-maatschappelijke functie hiervoor bedoeld is.

Financiën

Het algemeen belangen besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Het voorliggende voorstel is tot stand gekomen in een constructieve samenwerking tussen stichting Fraiche en gemeente Vaals. Tevens hebben in het kader van de discussie oriënterende gesprekken plaats gevonden met activiteiten en initiatieven die een directe link hebben met jongerenwerk, muziek en cultuur in de meest brede zin van het woord. Na besluitvorming over het algemeen belangen besluit zullen de afspraken geconcretiseerd worden.

Uitvoering

Afhankelijk van het verloop van het concretiseren van afspraken is het streven om medio 2026 Fraiche nieuwe stijl operationeel te hebben.

Bijlagen

25.0025430 - raadsbesluit