

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2025-224578
Raadsvergadering d.d. : 20 november 2025 (It Debat 30 oktober 2025)
Portefeuillehouder : Hanneke Jouta
Programma : (2) Mienskip
Programmaonderdeel : Mienskip
Naam opsteller : Willy Dijkstra (E-mail: w.dijkstra3@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Toekomst MFC Burdaard
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Voor MFC It Spektrum in Burdaard het uitgewerkte herstructureringscenario, dat binnen de door uw Raad gestelde uitgangspunten is onderzocht, niet te kiezen als oplossingsrichting.
2. Verder te onderzoeken welke oplossing het meest haalbaar is met de volgende uitgangspunten:
 - a. Behoud van sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymnsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse en peuteropvang in het dorp.
 - b. Het opstellen van een scenario dat gericht is op het minimaliseren van het tekort in het bedrijfsresultaat.
3. De begroting 2026 door middel van begrotingswijziging nr. 1 aan te passen voor het beschikbaar stellen van € 160.000 voor het inhuren van externe deskundigen. Er is geen dekking in de huidige meerjarenbegroting; deze kosten worden als eenmalige lasten meegenomen in het jaar 2026 met als dekking een onttrekking van de Algemene reserve.

Inleiding

In de zoektocht om te komen tot een oplossing rondom de financiële problemen van Multifunctioneel Centrum It Spektrum (MFC) in Burdaard is op 17 oktober 2024 door uw Raad besloten om herstructurering uit te werken en aan de door uw Raad vastgestelde uitgangspunten te toetsen. Met dit besluit wordt de uitwerking aan uw Raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het MFC It Spektrum kent al jarenlang financiële problemen. Het doel is om de basisvoorzieningen in het dorp te behouden, op een manier welke voor de gemeente financieel draagbaar en verdedigbaar is.

Argumenten

Uitgangspunten huidige besluitvorming

De zoektocht naar de oplossing voor de problemen rondom MFC It Spektrum is de afgelopen jaren meerdere keren besproken en aan uw Raad voorgelegd. Op 17 oktober 2024 heeft uw Raad het volgende besloten:

1. De oplossingsrichting herstructurering van het Multifunctioneel Centrum It Spektrum verder te onderzoeken.
2. Dat het MFC daarbij in ieder geval ruimte dient te blijven bieden voor de sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymnsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse en peuteropvang.
3. Dat de gemeente eigenaar blijft van het MFC gericht op een stabiele exploitatie.
4. Voor de investering ten behoeve van de herstructurering € 3 miljoen te reserveren met als dekking de reserve ontwikkelfonds.
5. De begroting 2024 door middel van begrotingswijziging nr. 19 aan te passen voor het beschikbaar stellen van € 30.000 voor het inhuren van externe deskundigen met als dekking de reserve ontwikkelfonds.

In lijn met dit besluit is herstructurering uitgezocht binnen de gestelde kaders zoals hierboven opgenomen. De uitkomsten van dit onderzoek willen wij aan uw Raad voorleggen, zodat uw Raad kan komen tot een vervolgbesluit.

1.1 Bij herstructurering moet plaats zijn voor bestaande dorpshuisfuncties en voor de verhuur van ruimtes.

Uw Raad heeft bepaald dat het MFC ruimte moet bieden voor basisvoorzieningen, namelijk voor sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymnsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse en peuteropvang. Daarnaast zal ingeval van de keus voor herstructurering een deel van het gebouw moeten worden verbouwd om te kunnen verhuren. In bijlage 1 is de plattegrond opgenomen met een nieuwe indeling bij herstructurering. De plattegrond is op basis van de volgende afwegingen tot stand gekomen:

- De sportvoorzieningen blijven op dezelfde locatie. Deze betreffen de kantine, kleedkamers, bestuurskamer voor de sportverenigingen en de sportzaal voor de binnensport en bewegingsonderwijs van de basisschool. Ook de buitenschoolse en peuteropvang blijven op dezelfde locatie. Hierdoor zijn geen verbouwingen nodig om deze voorzieningen in het gebouw te behouden.
- Gesprekken over de nieuwe dorpshuisfunctie, het mogelijke dorpshuisbestuur en de invulling van de nieuwe dorpshuisfunctie zullen moeten worden gestart. Hierdoor zijn er ook nog geen afspraken gemaakt over de benodigde ruimte. Bij het ontwerp van de plattegrond is gekozen voor een locatie in het gebouw waar de verbouwkosten minimaal zijn en voldoende ruimte beschikbaar is voor de dorpshuisfunctie.
- Er is voor gekozen om aan de kant van de kozijnenfabriek opslagruimtes in te tekenen, aan de voorkant bij de schoolzijde de kantoren en aan de kant van het dorp de woningen. Deze indeling is gemaakt op basis van een aantal overwegingen. Woningen hebben voldoende daglicht nodig en dat is op de ingetekende plek het makkelijkste te realiseren. Ook is rekening gehouden met de ligging van de kozijnenfabriek.

Haalbaarheid van de verhuur

De huidige bestemming van het perceel is 'maatschappelijk'. Dit betekent dat er een wijziging van het omgevingsplan nodig is om woningen, opslagruimtes en kantoorruimtes te kunnen verhuren. De FUMO heeft hiervoor een eerste scan uitgevoerd voor het aspect geluid en bedrijven en milieuzonering. Uit deze scan blijkt dat de verhuur van opslag- en kantoorruimtes waarschijnlijk mogelijk is. Ook blijkt dat omliggende bedrijven door de plannen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In aanvulling op de scan van de FUMO was een akoestisch onderzoek nodig. Dit omdat woonruimtes gevoelige functies zijn voor invloeden zoals luchtkwaliteit, geluid en geur. Uit het akoestisch onderzoek naar het effect van wegverkeer en activiteiten in het woon- en leefklimaat van de beoogde woonappartementen blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geluid. Deze conclusie kan worden getrokken, aangezien het geluid vanwege gemeentelijke wegen voldoet aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Verder blijkt dat het geluid vanwege het gebruik van het parkeerterrein aanvaardbaar is. Het onderzoek geeft aan dat het geluid van de kinderopvang aanvaardbaar is voor het woon- en leefklimaat mits er een gemeenschappelijke verkeersruimte (bijvoorbeeld een gang) tussen de opvang en de appartementen wordt gerealiseerd. Kortom, uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de verhuur van woonappartementen mogelijk is.

Daarnaast heeft de gemeente met de ANNO-partners het regionale woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Naar waarschijnlijkheid is er behoefte aan betaalbare huurwoningen voor senioren en starters in het dorp. Dit geeft een positieve indicatie voor de behoefte naar huurwoningen in het MFC. De behoefte aan opslag- en kantoorruimtes is moeilijker in te schatten. Omdat zelfs bij volledige bezetting van deze ruimtes sprake is van een verliesgevend bedrijfsresultaat is ervoor gekozen om geen uitgebreid marktonderzoek naar deze functies uit te voeren. Wel blijkt uit de belangstellendenregistratie die begin 2025 is uitgevoerd dat er partijen zijn die geïnteresseerd zijn in de huur van opslag of een kantoorruimte.

1.2 Uit de financiële doorrekening van herstructurering blijkt dat er sprake is van een verliesgevend bedrijfsresultaat.

Onderbouwing bouwkosten en exploitatiekosten

In bijlage 2 is het bedrijfsresultaat per scenario opgenomen. De kapitaallasten afschrijving zijn gebaseerd op de investering die gedaan moet worden. In bijlage 3 is de onderbouwing van de investering opgenomen. De investeringskosten zijn opgesteld door Haskoning, een extern ingenieurbureau. De exploitatie is in samenwerking met dit bureau opgesteld.

Onder de kosten zijn onder meer de kapitaallasten te zien. Voor herstructurering gaat het om een investering van € 4.376.034. De kapitaallasten afschrijving zijn per jaar zo'n € 175.000, aangezien de investering in 25 jaar wordt afgeschreven. Ten aanzien van de berekening kan het volgende worden opgemerkt:

- De verbouwkosten welke nodig zijn om ruimtes te creëren voor opslagruimtes, kantoorruimtes en woningen zijn gedetailleerd doorgerekend. De totale bouw- en installatiekosten exclusief BTW zijn voor woningen € 738.967 en voor opslag- en kantoorruimtes € 635.029. Vandaar dat de totale bouw- en installatiekosten exclusief BTW bij herstructurering een bedrag van € 1.373.996 betreft.
- Er is gebruik gemaakt van kengetallen en vaste percentages ten aanzien van de kosten voor projectbegeleiding, honoraria van te betrekken adviseurs, prijsstijging tot de bouw en onvoorzien.

Ten aanzien van een zo reëel mogelijke benadering van de andere exploitatiekosten zijn de volgende aannames gehanteerd:

- Bij de berekening van de personeelskosten is gekeken naar andere MFC's, sporthallen en gymzalen. Op basis hiervan is gekeken naar een realistische inschatting van de kosten voor het MFC It Spektrum.
- De bedragen van het onderhoud zijn eerder doorgerekend door een externe partij, namelijk Plan4it. Een meerjarenonderhoudsplan is voor de komende 25 jaar opgesteld. Dit is gedaan op basis van inventarisatie van de huidige staat van het gebouw en een inschatting welk onderhoud de komende jaren gedaan moet worden. Vervolgens is dit op geld gezet.
- De energiekosten zijn gebaseerd op het huidige verbruik waarbij het zwembad niet meer in functie is.
- De heffingen zijn gebaseerd op interne gegevens.
- De verzekeringen zijn gebaseerd op de huidige kosten zoals gepresenteerd door de Stichting MFC It Spektrum.
- Met betrekking tot de financiering van de verbouwing hanteert de gemeente een rekenrente. Deze stelt de gemeente jaarlijks vast in de begroting; het gemiddelde percentage van de meerjarige rekenrente in de begroting 2025 over de jaren 2026-2028 bedraagt afgerond 1,7%.
- In aansluiting op de financiële verordening van de gemeente is een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor renovatie gehanteerd. Dit is ook geadviseerd door Haskoning.
- Er is gebruik gemaakt van een indexatie van 3,7%. Dit sluit aan op de kadernota 2026.

Onderbouwing opbrengsten

- Voor de verhuur van opslag en kantoorruimtes is uitgegaan van een voorzichtig bedrag van € 70 per m² per jaar.
- Voor de verhuur van de woningen is uitgegaan van het minimale bedrag dat geldt voor sociale huur, namelijk € 560 per maand. Dit is een voorzichtige inschatting, omdat waarschijnlijk een hogere huurprijs kan worden gevraagd. De exacte huurprijs moet worden vastgesteld aan de hand van een gedetailleerde berekening volgens het Woningwaarderingssysteem, het puntensysteem dat wordt gebruikt om de maximale huurprijs van sociale huurwoningen te bepalen.
- Naar waarschijnlijkheid neemt de gemeente de verhuur van woningen niet in eigen beheer. Daarom zijn de huurbedragen verminderd met 10% voor de onkosten om dit beheer uit te besteden.
- De energiekosten worden volledig doorbelast naar de huurders.

Naast de nieuwe huurders van woningen, opslag en bedrijfsruimtes, zijn er ook de bestaande huurders. Dit betreffen de sportvoorzieningen, Geldmaat en de kinder- en peuteropvang. Voor de sport geldt dat de huren van gemeentelijke panden en velden gemeente breed worden vastgesteld en vergelijkbaar zijn. Daar is Burdaard geen uitzondering op. De vergelijking met andere dorpen voor de kinder- en peuteropvang is lastiger. Onder andere omdat er voor de fusie van de gemeentes verschillende berekeningen zijn gebruikt om de huurprijzen te bepalen. De huurprijzen van de sportvoorzieningen en de kinder- en peuteropvang zijn overeengekomen met de vorige eigenaar, zijnde de Stichting MFC Burdaard. Koop geeft geen recht om de huur te verhogen, aangezien de bestaande contracten worden gerespecteerd (conform 7:226 BW). Als gekeken wordt naar een bedrag van 70 euro per vierkante meter, dan liggen de huidige huurprijzen onder dit bedrag. Als gerekend wordt met een voorzichtig marktconform bedrag van 70 euro per m² voor de kinder- en peuteropvang, dan zal dit op jaarbasis zo'n €10.000 wijzigen. De gemeente kan alleen de huurbedragen verhogen als een contract eindigt of als de huurprijzen worden verhoogd door een indexatie. Een contract eindigt bijvoorbeeld als de huurder het contract opzegt. Kortom, de gemeente kan niet eenzijdig de huurprijzen verhogen volgens artikel 7:226 BW. Daarbij komt dat er niet sprake is van een positief bedrijfsresultaat in het scenario herstructurering als de huur van de bestaande huurders wordt verhoogd naar marktconforme bedragen.

Doorrekening herstructurering

De kosten zijn vooraf met een hoge mate van nauwkeurigheid te ramen. De opbrengsten uit woningverhuur zijn goed in te schatten, omdat verwacht wordt dat de woningen volledig verhuurd zullen worden. De opbrengsten uit de verhuur van opslag- en kantoorruimtes zijn minder zeker, vooral vanwege de onzekerheid over de bezettingsgraad van deze ruimtes. Een gerichte uitvraag waarin onder meer een huurprijs per m² en een gewenste ingangsdatum voor verhuur worden opgenomen, is moeilijk zonder besluitvorming van uw Raad. Ook zal de ingangsdatum vanwege bestemmingswijziging en verbouwing al snel twee jaar duren. Echter, met de huidige plattegrond is ook bij een volledige bezetting van de opslag- en kantoorruimtes sprake van een jaarlijks negatief bedrijfsresultaat.

Beschikbare middelen

In oktober 2024 is een bedrag van € 3 miljoen gereserveerd. Dit bedrag is bedoeld voor de dekking van de kapitaallasten van de afschrijvingskosten. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat dit ontoereikend is. Ook het verdere negatieve bedrijfsresultaat zal gedekt moeten worden. Hiervoor is op dit moment nog geen dekking. In totaal gaat dit om een bedrag van zo'n € 64.000 per jaar voor de komende 25 jaar. Binnen programma 2 is dit bedrag niet aanwezig zonder dat dit ten koste gaat van andere uitgaven.

1.3 Herstructurering is niet de oplossing.

Naast de financiële overwegingen en het behoud van basisvoorzieningen in het MFC, spelen ook andere argumenten een rol. Herstructurering doet het meest recht aan het gebouw. Het gebouw verkeert in goede staat en behoud ervan voorkomt kapitaalvernietiging. Mocht er een toekomstbestendige oplossing worden gevonden met behoud van het huidige gebouw, dan heeft dit de voorkeur. Tegelijkertijd wordt met gemeenschapsgeld geïnvesteerd in een functie die buiten de gemeentelijke kerntaken valt en welke niet kostendekkend is. Ook al heeft dit wel als doel om basisvoorzieningen in het dorp te behouden.

Artikel 25i Mededingingswet (Mw) geeft aan dat overheden ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven moeten doorberekenen als zij economische activiteiten gaan verrichten. Verhuren is een economische activiteit. Uit de financiële analyse blijkt dat de totale kosten die verband houden met de verhuur, waaronder investerings-, onderhouds- en verduurzamingskosten, hoger zijn dan de te verwachten opbrengsten. Daarbij geldt het uitgangspunt van het voorzichtigheidsbeginsel, namelijk dat risico's en onzekerheden die samenhangen met de voorgenomen economische activiteiten, evenals de bijbehorende kosten, niet te optimistisch of te laag mogen worden ingeschat. Hetzelfde geldt ook voor de baten, die moeten realistisch en niet te hoog worden ingeschat. De conclusie is dus dat de integrale kosten moeten worden doorberekend, zelfs als dat betekent dat de tarieven daarmee hoger komen te liggen dan die van concurrenten op de markt.

Bij de huidige doorrekening is uitgegaan van gangbare huurprijzen voor woningen, kantoor- en opslagruimtes. Echter, deze huurprijzen liggen onder de integrale kostprijs van de investering die gedaan moet worden voor de woningen, kantoor- en opslagruimtes. Als artikel 25 i Mw wordt gevolgd, zouden bij de huidige uitwerking van de herstructurering in combinatie met de bijbehorende kostenberekening, huurprijzen moeten worden gevraagd welke zeer waarschijnlijk niet realistisch zijn.

Geconcludeerd kan worden dat binnen de gestelde uitgangspunten, namelijk behoud basisvoorzieningen in het MFC en een financieel gezonde situatie, herstructurering niet mogelijk is.

1.4 Ook de andere scenario's die zijn doorgerekend lijken niet mogelijk binnen de gestelde uitgangspunten en zijn niet wenselijk.

Naast herstructurering zijn er drie alternatieve scenario's globaal doorgerekend door Haskoning (bijlage 2). De bouwkosten in deze scenario's zijn bepaald op basis van kengetallen. Het gaat om de volgende varianten: kleinschalige nieuwbouw, gedeeltelijke sloop, en een upgrade van het bestaande gebouw. Ook bij deze alternatieven blijkt jaarlijks sprake te zijn van een financieel verlies.

Kleinschalige nieuwbouw

Voor het doorrekenen van dit scenario gelden de volgende uitgangspunten:

- In dit scenario bestaan de huuropbrengsten uit de huidige huurders. Ook de fitness is ingetekend, namelijk voor 106 m². De huuropbrengsten voor de fitness zijn ook meegenomen in de berekening van het bedrijfsresultaat van kleinschalige nieuwbouw.
- Oorspronkelijk was het plan dat het dorp eigenaar zou zijn van het gebouw bij kleinschalige nieuwbouw. In dit scenario zou geen sprake zijn van personeelskosten.
- Het onderhoud is bepaald aan de hand van een kengetal voor onderhoud per m².

- Het MFC It Spektrum heeft een verwarmingsinstallatie welke zou worden aangesloten op een biomassacentrale. Een biomassacentrale kenmerkt zich door de hoge aanvoer en retourtemperaturen. De biomassacentrale is echter nooit gerealiseerd. De centrale is vervangen door CV-ketels welke buiten in een container zijn opgesteld, welke inefficiënt zijn in combinatie met de verwarmingsinstallatie welke gerealiseerd is in het gebouw. Bij kleinschalige nieuwbouw is sprake van een nieuw gebouw, waardoor ook kan worden gekozen voor een minder inefficiënte wijze van verwarmen.
- Vanwege de omvang van het gebouw zijn de heffingen lager bij kleinschalige nieuwbouw.
- Een groot deel van de inventaris zal opnieuw moeten worden aangeschaft en na een bepaald aantal jaren opnieuw moeten worden vervangen.
- Aangezien sprake is van nieuwbouw is er sprake van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Hierbij zullen de kapitaallasten voor rekening van de gemeente zijn.

Overwegingen kleinschalige nieuwbouw

Ook in dit scenario is sprake van een jaarlijks verlies. De totale investering is zo'n € 14,6 miljoen en daarmee flink hoger dan het gereserveerde bedrag van € 3 miljoen. De kosten van de investering en de jaarlijkse kosten kunnen vooraf met grote mate van zekerheid worden ingeschat. Mocht de gemeente deze investering op zich nemen en het gebouw overdragen aan het dorp, dan is er ook zonder deze kapitaallasten sprake van een verliesgevend bedrijfsresultaat.

Een aantal overwegingen kunnen genoemd worden bij dit scenario. Dit scenario betekent een nieuwe start. Aan de andere kant houdt dit scenario in dat een gebouw wordt gesloopt dat nog in goede staat verkeert, wat neerkomt op kapitaalvernietiging. Daarbij ontstaat een nieuwe ruimtelijke opgave voor het vrijgekomen perceel. Er zal onderzocht moeten worden in hoeverre de bestemming hiervan gewijzigd kan worden. Mocht dit mogelijk zijn, dan is de verwachting is dat de kosten voor het bouwrijp maken naar waarschijnlijkheid dicht bij de verkoopprijs van de grond zullen liggen.

Kortom, dit scenario is met name financieel niet aantrekkelijk.

Upgrade huidig gebouw

Voor het doorrekenen van dit scenario gelden de volgende uitgangspunten:

- Dezelfde bestaande huurders zitten in het gebouw als bij herstructurering.
- De meeste kosten zijn gelijk als bij herstructurering. De enige afwijking zijn de kapitaalkosten welke bij herstructurering hoger zijn. Daarentegen zijn er ook geen andere huuropbrengsten bij gedeeltelijke sloop dan die van de bestaande huurders.
- In dit scenario wordt dezelfde investering gedaan ten aanzien van achterstallig onderhoud en verduurzaming als bij herstructurering.

Overwegingen upgrade huidig gebouw

Een aantal overwegingen kunnen bij dit scenario worden genoemd. In het klimaatakkoord is vastgelegd dat al het maatschappelijk vastgoed in 2050 CO₂-neutraal moet zijn. Dit betekent dat het simpelweg niets doen aan het gebouw geen optie is. Om die reden is het scenario 'upgrade' doorgerekend. Daarbij is ook gekeken naar het wegwerken van achterstallig onderhoud, onder andere om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen. Na deze investeringen zullen een aantal delen in dit gebouw leegstaan.

De kosten kunnen vooraf met grote mate van zekerheid worden ingeschat. Uit deze inschatting blijkt een jaarlijks negatief bedrijfsresultaat. Daarom is het niet aannemelijk dat het dorp het gebouw op termijn wil overnemen. Voor dit scenario zijn er planologisch gezien geen wijzigingen nodig, omdat de functies van het gebouw niet veranderen.

De investering richt zich vooral op het aanpakken van achterstallig onderhoud en het verbeteren van installaties. Daarmee lijkt dit scenario vooral financieel gedreven, zonder dat er een structurele oplossing wordt geboden voor het toekomstig gebruik van het gebouw. De wezenlijke oorzaken van de onhoudbaar verlieslatende exploitatie van het MFC op langere termijn worden niet weggenomen. Kortom, ook dit scenario is niet wenselijk.

Gedeeltelijke sloop

Voor het doorrekenen van dit scenario gelden de volgende uitgangspunten:

- Een deel van het gebouw aan de kant van de kozijnenfabriek zal gesloopt worden. Hierbij kunnen de basisvoorzieningen in het gebouw blijven.
- Dezelfde bestaande huurders zitten in het gebouw als bij herstructurering.
- Doordat het gebouw in dit scenario kleiner is, vallen bepaalde kosten naar rato lager uit.

Overwegingen gedeeltelijke sloop

Bij dit scenario kunnen een aantal overwegingen worden genoemd. In dit scenario wordt een gebouw dat in goede staat verkeert deels gesloopt. Dit betekent dat er sprake is van kapitaalvernietiging. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het wegwerken van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van het resterende deel van het gebouw. Ondanks deze investeringen blijft de financiële situatie ongunstig: er is sprake van een negatief bedrijfsresultaat. De gereserveerde middelen zijn ontoereikend. De afschrijvingskosten kunnen vanuit de gereserveerde € 3 miljoen worden gedekt. Voor het verdere tekort is geen dekking. Dit gaat om een jaarlijks bedrag van zo'n € 33.000. De kosten kunnen vooraf met grote mate van zekerheid worden ingeschat. Het is daardoor niet aannemelijk dat het dorp het gebouw op termijn wil overnemen, gezien het structurele negatieve bedrijfsresultaat.

In dit scenario wordt gekozen om een deel van het pand te slopen, waarbij de overgebleven ruimte exact voldoende ruimte biedt voor de bestaande huurders. In dit scenario is geen mogelijkheid om extra opbrengsten te genereren. Daarmee wordt het verlies voor de komende 25 jaar en ook na deze 25 jaar geaccepteerd.

Na de sloop komt er een deel van het perceel vrij. Op dit moment heeft het perceel de bestemming maatschappelijke functie. Er is niet uitgezocht of deze bestemming gewijzigd kan worden. Mocht het mogelijk zijn om voor een deel van het perceel een andere bestemming te krijgen, dan is de verwachting dat de verkoop van dat deel per saldo nauwelijks iets zal opleveren. De kosten voor het bouwrijp maken liggen naar verwachting dicht bij de opbrengsten uit de verkoop van de grond. Daarbij komt dat er een nieuwe ruimtelijke opgave ontstaat door de vrijgekomen ruimte.

Kortom, dit scenario vraagt om sloop en investering, terwijl er geen financieel gezonde situatie ontstaat. Het biedt geen duurzame oplossing en lijkt vooral ingegeven door financiële overwegingen, zonder dat het leidt tot een toekomstbestendig gebruik van het gebouw.

1.5 Als de eerder onderzochte scenario's getoetst worden aan de uitgangspunten lijkt er geen oplossing te zijn.

Op 17 oktober 2024 is besloten om te onderzoeken of herstructurering de juiste oplossing is voor de problemen rondom het MFC. De conclusie is dat dit niet de oplossing is binnen de huidige uitgangspunten. Daarnaast zijn drietal andere scenario's doorgerekend en overwogen. Ook deze scenario's zijn niet wenselijk.

2.1 Kiezen voor één van de onderzochte scenario's binnen gegeven kader of vervolgonderzoek binnen bijgesteld kader?

Er zijn twee mogelijkheden. De eerste optie is om te kiezen voor de realisatie van één van de vier scenario's die eerder zijn toegelicht. Elk van deze scenario's biedt een andere aanpak, maar ze hebben één belangrijke overeenkomst: ze vragen allemaal om aanvullende financiële middelen. Dit betekent dat, ongeacht het gekozen scenario, extra dekking nodig zal zijn om het plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

Een tweede optie is om verder te onderzoeken welke scenario's er mogelijk zijn binnen opnieuw geformuleerde uitgangspunten. De in dit voorstel gepresenteerde onderzoeksresultaten kunnen daarbij worden gebruikt om een realistischer kader te formuleren, waarbinnen met meer bewegingsruimte gezocht kan worden naar haalbare acceptabele oplossingen. Dit is hieronder nader toegelicht.

2.1.1 Neem als uitgangspunt dat het tekort van het bedrijfsresultaat geminimaliseerd wordt.

Eén van de twee uitgangspunten was om te komen tot een stabiele exploitatie. Nu is op basis van bovenstaande analyse duidelijk dat het moeilijk is om te komen tot een positief of neutraal bedrijfsresultaat. Het voorstel is daarom om dit uitgangspunt te wijzigen naar een scenario welke relatief gezien de minste financiële middelen vereist. Dat impliceert de acceptatie van een negatief bedrijfsresultaat als het redelijkerwijs niet anders kan.

2.1.2 Neem als uitgangspunt dat de basisvoorzieningen voor het dorp moeten worden behouden.

Een tweede uitgangspunt was om de basisvoorzieningen in het MFC te behouden. Hierbij is onder meer de dorpshuisfunctie in het MFC getekend. Behoud van basisvoorzieningen is belangrijk. Mogelijk kan een duurzamere financiële basis voor het MFC meer binnen bereik worden gebracht als de basisvoorzieningen er niet meer in hoeven te blijven worden gehuisvest. Als dat blijkt kunnen die functies misschien op een andere locatie in het dorp worden georganiseerd. Vandaar dat het voorstel is om als uitgangspunt te nemen dat de basisvoorzieningen in het dorp worden behouden.

Het wijzigen van dit uitgangspunt vraagt een zorgvuldig proces. Het voorstel is om dit uitgangspunt, namelijk het onderzoeken van hoe de basisvoorzieningen in het dorp behouden kunnen worden, in een gezamenlijk traject met het dorp te doen. Een participatieproces is hierbij passend. Tegelijk overlapt dit het traject naar hoe invulling gegeven kan worden aan de nieuwe dorpshuisfunctie. Daarmee kunnen deze processen gelijktijdig oplopen.

2.2 Het onderzoeken van alternatieve scenario's binnen het verruimde kader vraagt meer tijd.

Tot nu toe is er gekeken naar scenario's binnen de uitgangspunten. Nu het voorstel voorligt om de uitgangspunten te verruimen, kan het zijn dat er nieuwe mogelijkheden ontstaan. Denk hierbij aan het op de markt zetten van een deel van het MFC. Ook kan nog eens kritisch worden gekeken naar de plek van de verschillende functies in het gebouw. Deze denkrichtingen vragen meer tijd om tot een gefundeerd besluit te komen. Onder meer het uitwerken van de planologische mogelijkheden en het opnieuw doorrekenen van deze scenario's vraagt vervolgonderzoek.

Daarnaast geeft het scenario herstructurering de meeste aanknopingspunten voor een nieuw uit te werken scenario. Na 25 jaar zijn de investeringskosten volledig afgeschreven en de kapitaallasten nul. Als er op dat moment geen nieuwe investeringen nodig zijn, blijft er jaarlijks een negatief bedrijfsresultaat over van ongeveer € 13.000. Vergeleken met de andere scenario's is dit bedrag het laagst. Wel moet opgemerkt worden dat de kans groot is dat op dat moment opnieuw een investering noodzakelijk zal zijn.

Vervolgonderzoek zal als doel hebben om te komen tot een toekomstbestendige oplossing voor de problemen rondom het MFC in Burdaard. Het voorstel is daarom om nieuwe mogelijkheden te onderzoeken waarbij de volgende uitgangspunten aan uw Raad worden voorgesteld:

- a) Behoud van sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymnsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse en peuteropvang in het dorp.
- b) Het opstellen van een scenario dat gericht is op het minimaliseren van het tekort in het bedrijfsresultaat

3.1 Het verdere onderzoek vraagt een budget van € 160.000.

Voor het verdere onderzoek zal externe deskundigheid nodig zijn. Denk hierbij aan het opnieuw doorrekenen van de kosten en scenario's, maar ook mogelijk andere externe deskundigen zullen nodig zijn. De verwachting is dat hiervoor een budget van € 160.000 benodigd is. Er is in de huidige meerjarenbegroting geen post hiervoor opgenomen, en er is geen ruimte om een dergelijk bedrag te dekken middels kostenverlagingen binnen hetzelfde programma. Het voorstel is om de algemene reserve aan te wenden als dekkingsmiddel.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Op dit moment ligt er geen definitief besluit om te komen tot een oplossing rondom de financiële problemen van Multifunctioneel Centrum It Spektrum (MFC) in Burdaard voor. De nieuw geformuleerde uitgangspunten sluiten aan bij de Omgevingsvisie. Het behoud van basisvoorzieningen in Burdaard-Jislum en omgeving past binnen deze visie, waarin wordt benoemd dat het behoud van voorzieningen bijdraagt aan de leefbaarheid van de regio.

Kanttekeningen en risico's

1. Het besluit om op dit moment geen definitieve keuze te maken over de toekomst van het MFC Burdaard is een situatie die als onwenselijk kan worden ervaren. Het uitblijven van een concreet besluit kan het vertrouwen om te komen tot een structurele oplossing onder druk zetten. Het besluit tot verder onderzoek kan leiden tot het afnemen van draagvlak vanuit de betrokken partijen in Burdaard-Jislum en omgeving. Juist in deze fase is zorgvuldige communicatie van groot belang. Transparantie over het proces, de afwegingen en de vervolgstappen kan bijdragen aan het behoud van vertrouwen en betrokkenheid vanuit de gemeenschap.

Daar staat tegenover dat de door uw Raad gestelde kaders onvoldoende ruimte bieden om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen. De uitkomsten van het verrichte onderzoek confronteren ons nog nadrukkelijker met de feiten dan eerder het geval was. Ze maken duidelijk dat het gebrek aan perspectief op een toekomstbestendig voortbestaan van het MFC in Burdaard ernstiger is dan tot voor kort werd aangenomen op basis van de toen beschikbare informatie.

2. Sinds 30 juni 2025 is de gemeente eigenaar van het MFC en het bijhorende perceel. Sindsdien zijn de financiële risico's en het negatieve bedrijfsresultaat voor rekening van de gemeente.
3. Uit de analyse van dit Raadsvoorstel blijkt hoe verliesgevend de bedrijfsresultaten bij de vier uitgewerkte scenario's zijn. Ook na vervolgonderzoek is het mogelijk dat er opnieuw een scenario naar voren komt waarbij sprake is van een negatief bedrijfsresultaat. De realiteit blijft dat uiteindelijk een keuze gemaakt moet worden.
4. Vervolgonderzoek zal opnieuw tijd en geld kosten en kan tot verder ongenoegen en frustratie leiden. Het kiezen voor één van de onderzochte scenario's binnen het gestelde raads kader leidt echter ook niet tot een bevredigende oplossing. Het achterwege laten van vervolgonderzoek brengt het risico met zich mee dat potentieel betere en meer bevredigende oplossingen niet worden geïdentificeerd.

Financiën

Impact op de structurele positie van de gemeente:

Alle uitgewerkte scenario's hebben gezien het negatieve gecorrigeerde bedrijfsresultaat een nadelig effect op de meerjarenbegroting van de gemeente vanaf het jaar 2027, hetgeen niet wenselijk is gezien de huidige ontwikkelingen van stijgende kosten en druk op de Rijksbijdragen. Dat betekent dat bij elk scenario aanvullend bezuinigd dient te worden om deze negatieve resultaten te compenseren.

Het te bezuinigen bedrag is dan altijd gelijk aan het bedrag van het saldo bedrijfsresultaat. Hieronder is dat schematisch weergegeven:

Bedragen (x € 1.000)					
De 4 Scenario's MFC Burdaard :	Herstructurering	Upgrade	Ged. Sloop	Nieuwbouw	
Saldo Bedrijfsresultaat :	€ -64	€ -116	€ -33	€	-389
<u>Impact op de gemeentebegroting :</u>					
Huidig Begrotingsaldo 2027	€ 1.459	€ 1.459	€ 1.459	€	1.459
Nieuw Begrotingsaldo 2027	€ 1.395	€ 1.343	€ 1.426	€	1.070
Huidig Begrotingsaldo 2028	€ -3.017	€ -3.017	€ -3.017	€	-3.017
Nieuw Begrotingsaldo 2028	€ -3.081	€ -3.133	€ -3.050	€	-3.406
Huidig Begrotingsaldo 2029	€ -1.359	€ -1.359	€ -1.359	€	-1.359
Nieuw Begrotingsaldo 2029	€ -1.423	€ -1.475	€ -1.392	€	-1.748

Impact op de incidentele positie van de gemeente:

In de Ontwikkelreserve is € 3 miljoen geoormerkt voor het MFC Burdaard, dit bedrag kan bij elk van deze scenario's aangewend worden voor dekking van toekomstige afschrijvingskosten. De hoogte van deze dekking is altijd gebaseerd op het investeringsbedrag; gemaximeerd op de € 3 miljoen welke in de Ontwikkelreserve is opgenomen. In bijlage 2 is per scenario zichtbaar gemaakt hoe hoog de dekking voor afschrijvingskosten is. Tevens is zichtbaar gemaakt dat er bij 2 scenario's een restbedrag resteert in de Reserve Ontwikkelfonds.

De Algemene reserve wordt in het jaar 2026 eenmalig belast voor de kosten van benodigde externe deskundigen; deze kosten bedragen € 160.000.

Het meerjaren verloop van de algemene reserve ziet er dan als volgt uit:

Algemene Reserve

(Bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Beginstand per 1-1	18.194	9.316	8.599	9.249	5.922
Geraamde toevoegingen	2.233	0	0	0	0
Geraamde onttrekkingen	-12.767	-2.264	-872	-69	-69
<i>Geraamd saldo toevoegingen / onttrekkingen</i>	<i>-10.534</i>	<i>-2.264</i>	<i>-872</i>	<i>-69</i>	<i>-69</i>
Incidentele wensen Kadernota 2026		-1.275			
Onttrekking kosten extern MFC Burdaard		-160			
Prognose begrotingsresultaat	1.656	2.982	1.522	-3.258	-2.040
Prognose eindstand per 31-12	9.316	8.599	9.249	5.922	3.813

Onderzoekskosten oktober 2024 tot en met december 2025

Afgerond is er € 140.000 uitgegeven aan onderzoek en projectbegeleiding. In het besluit van oktober 2024 was een budget beschikbaar gesteld van € 30.000. Naast deze dekking, valt er ook budget vrij nu de Stichting vanaf boekjaar 2025 geen subsidie meer van de gemeente ontvangt. Per saldo is er daardoor een overschrijding van het beschikbaar gestelde budget van afgerond € 75.000. Aangezien hier geen dekking voor is in programma 2 Mienskip, zal dit bedrag in de tweede tussentijdse rapportage van 2025 aan de Raad worden voorgelegd.

Exploitatiekosten juli 2025 tot en met december 2025 van het gebouw MFC Burdaard

Op 30 juni 2025 is de akte gepasseerd en is de gemeente eigenaar van MFC Burdaard met erf en ondergrond. Voor het jaar 2025 zullen er kosten gemaakt worden voor noodzakelijk onderhoud, gas, water en licht. Verder ontvangt de gemeente van de bestaande huurders de huurinkomsten. Per saldo zijn de kosten voor het MFC Burdaard voor 2025 € 30.000. Dit bedrag wordt vanuit programma 6 bekostigd. Hier is op dit moment geen dekking voor en zal in de tweede tussentijdse rapportage van 2025 aan de Raad worden voorgelegd.

Vervolg en planning

Het streven is om in het eerste kwartaal van 2027 een besluit aan uw Raad voor te leggen voor een toekomstbestendige oplossing voor het MFC It Spektrum. Gezien de complexiteit en de zorgvuldigheid die onderzoeken nodig hebben. Ook zal een zorgvuldig participatieproces de nodige tijd innemen. Indien mogelijk zal dit besluit eerder plaatsvinden; indien noodzakelijk kan het besluit op een later moment worden genomen.

Communicatie + Participatie

Mocht uw Raad instemmen met de nieuwe uitgangspunten en besluiten tot vervolgonderzoek, dan zal de invulling van de basisvoorziening via een participatietraject moeten worden georganiseerd. Hoe en in welke vorm zal nog verder moeten worden uitgewerkt. Indien dit helder is, zal dit naar de betrokkenen en naar uw Raad worden gecommuniceerd.

Gegeven dat het lastig is om te komen tot een toekomstbestendige oplossing, zal uw Raad regelmatig worden geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek.

Reactie van het College op de reactie van de klankbordgroep op het Raadsvoorstel

De klankbordgroep heeft schriftelijk gereageerd op het Raadsvoorstel (bijlage 4). Dit is gedaan op de versie van 2 september 2025. Hierna zijn er nog een aantal aanvullingen gedaan in het Raadsvoorstel. De alinea's met betrekking tot marktconforme huur bij bestaande huurders, de resultaten van het akoestisch onderzoek en de kosten van 2025 gerelateerd aan MFC Burdaard zijn toegevoegd.

De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de mienskip Burdaard-Jislum e.o. en de vaste huurders van het MFC met een commercieel belang. Dit Raadsvoorstel is onder embargo gedeeld met de klankbordgroep, waardoor ze het Raadsvoorstel niet aan hun achterban hebben kunnen voorleggen. De

Raad heeft tijdens de bespreking van het Rekenkameronderzoek op 10 juli 2025 aan het College gevraagd om schriftelijk te reageren op de reactie van de klankbordgroep.

Uit de reactie van de klankbordgroep blijkt opnieuw de hoge betrokkenheid, zorgvuldigheid en bereidheid van de klankbordgroep om samen verder te werken om te komen tot een oplossing. Het College waardeert dit ten zeerste.

Inhoudelijk gezien zijn er een aantal punten waar het College op wil reageren. Allereerst blijkt uit de reactie dat het proces niet is gelopen zoals wenselijk was geweest. Dit is ook bevestigd in het rekenkameronderzoek en is te lezen in de reactie van de klankbordgroep. Het College draagt zorg en de verantwoordelijkheid om het verdere proces in communicatie en projectmatig handelen goed vorm te geven.

Bij het uitwerken van het nieuwbouwscenario is uitgegaan van een schets die door de projectgroep is opgesteld. In deze schets is gekozen voor een multihal als sportvoorziening. Op basis van deze schets is ook gerekend in dit raadsvoorstel. Tijdens de besluitvorming in oktober 2024 is echter ook gesproken over alternatieven, zoals een sporthal of een gymzaal. Deze ruimtes zijn kleiner dan een multihal. In de besluitvorming van oktober 2024 is op hoofdlijnen gerekend met een sporthal. In dit raadsvoorstel is een gedetailleerdere berekening gemaakt. Als er gekozen wordt voor een andere variant dan de multihal, is een nieuwe schets nodig. Dit komt doordat een andere keuze gevolgen heeft voor de grootte van het gebouw, en daarmee ook voor zaken zoals de installaties en het dak. Het klopt dat de investering lager uitvalt bij een kleinere sportvoorziening of een kleiner gebouw. Op basis van de berekening van Haskoning kan voorzichtig worden geconcludeerd dat ook bij een andere invulling van de multihal nog steeds sprake is van een aanzienlijke investering.

De vraag om heldere kaders is, ook gegeven de uitkomsten van het Rekenkameronderzoek, logisch. Het uitgangspunt van het minimaliseren van het tekort van het bedrijfsresultaat is in dit Raadsvoorstel als besluitpunt opgenomen. Er is gekozen om in het uitgangspunt de term 'bedrijfsresultaat' op te nemen in plaats van een investeringsbedrag. De investeringskosten worden door de kapitaallasten per jaar meegenomen. Op die manier kunnen de kosten beter worden afgezet tegen de te verwachten opbrengsten. Mogelijk gaan hogere investeringskosten gepaard met hogere opbrengsten. Of lagere investeringskosten met lagere opbrengsten.

Als gekeken wordt naar het jaarlijkse bedrijfsresultaat, dan kan op basis van het onderzoek worden gesteld dat het lastig wordt om tot een jaarlijks positief of neutraal bedrijfsresultaat te komen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het lastig om precies te bepalen wat het jaarlijkse negatieve bedrijfsresultaat zal zijn in een nog nader te bepalen scenario. Dit komt mede doordat andere mogelijke scenario's niet zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat het laagste negatieve bedrijfsresultaat optreedt bij het scenario van gedeeltelijke sloop. Dit resultaat komt uit op ongeveer € 175.000 per jaar. Gezien deze uitkomst zal worden geprobeerd om, bij verdere uitwerking van het plan, te komen tot een variant met een lager negatief bedrijfsresultaat dan dat van het scenario met gedeeltelijke sloop. In hoeverre en in welke mate dit bedrijfsresultaat realistisch gezien lager kan zijn, is op dit moment onduidelijk. De huidige scenario's laten niet alleen een negatief bedrijfsresultaat zien, maar brengen ook andere nadelige effecten met zich mee. Bijvoorbeeld het ontstaan van een nieuwe ruimtelijke opgave. Daarom is gekozen voor het uitgangspunt van het minimaliseren van het negatieve bedrijfsresultaat. Dit vraagt wel zorgvuldige communicatie. Dit om te voorkomen dat er verwachtingen ontstaan die niet gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente vindt het belangrijk dat de activiteiten van en voor het dorp kunnen doorgaan. Daarom is zij in gesprek met de Stichting, die tijdelijk het beheer op zich neemt van de dorpshuisactiviteiten en de fitness. Als er op termijn een nieuw dorpshuisbestuur wordt gevormd, zal het beheer worden overgedragen van de Stichting naar dit nieuwe bestuur. Nu de definitieve besluitvorming is uitgesteld, moet nog worden besproken in hoeverre en op welke wijze de gesprekken over de vorming van een nieuw dorpshuisbestuur kunnen plaatsvinden.

Bijlagen

1. Plattegrond van de indeling bij het scenario herstructurering;
2. Overzicht bedrijfsresultaat per scenario;
3. Overzicht onderbouwing investeringskosten;
4. Reactie klankbordgroep.

Dokkum, 23 september 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 september 2025;

Besluit:

1. Voor MFC It Spektrum in Burdaard het uitgewerkte herstructureringscenario, dat binnen de door uw Raad gestelde uitgangspunten is onderzocht, niet te kiezen als oplossingsrichting.
2. Te onderzoeken welke oplossing het meest haalbaar is met de volgende uitgangspunten:
 - a. Behoud van sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymnsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse en peuteropvang in het dorp.
 - b. Het opstellen van een scenario dat gericht is op het minimaliseren van het tekort in het bedrijfsresultaat.
3. De begroting 2026 door middel van begrotingswijziging nr. 1 aan te passen voor het beschikbaar stellen van € 160.000 voor het inhuren van externe deskundigen. Er is geen dekking in de huidige meerjarenbegroting; deze kosten worden als eenmalige lasten meegenomen in het jaar 2026 met als dekking een onttrekking van de Algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 20 november 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer