

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 128399
Raadsvergadering d.d.	: 18 juni 2026
Portefeuillehouder	: Hanneke Jouta
Programma	: (2) Mienskip
Programmaonderdeel	: Mienskip
Naam opsteller	: Willy Dijkstra (E-mail: w.dijkstra3@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vervanging ketels en installaties MFC Burdaard
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Om de ketels en de installaties van MFC It Spektrum in Burdaard te laten vervangen.
2. De begroting 2026 door middel van begrotingswijziging nr. 14 aan te passen voor het beschikbaar stellen van € 160.000 voor het vervangen van de ketels en installaties. 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 bestemmingsreserve Ontwikkelfonds waarin € 3 miljoen is geormerkt voor MFC It Spektrum in Burdaard.

Inleiding

Helaas is duidelijk geworden dat het MFC (Multifunctioneel Centrum) in Burdaard meer gebreken heeft dan alleen het achterstallige onderhoud aan het dak. In oktober 2025 bleek dat de waterdruk te laag was. Dit probleem is toen verholpen. In november 2025 trad hetzelfde probleem opnieuw op. Deze hoeveelheid waterafname lijkt er op te wijzen dat er sprake is van lekkage in de leidingen.

Ook is gebleken dat de rookgasafvoeren van de cv-ketels in de blauwe container zijn doorgeroest. Hierdoor is er te veel koolstofmonoxide in de container. De ruimte kan daardoor niet veilig worden betreden. Dit is wel nodig voor onderhoud en nadat het water is bijgevoerd als de waterdruk te laag is.

Beoogd effect

Het beoogd effect is om als eigenaar van het MFC te voldoen aan onze plicht omdat we als verhuurder de plicht hebben huurgenot te verschaffen aan huurders en gebreken te verhelpen. Daar wordt onder andere onder verstaan dat ketels moeten functioneren.

Argumenten

1.1 Als gemeente hebben wij als verhuurder de plicht om de ketels te vervangen.

In het najaar en de winter was de waterdruk in het MFC Burdaard regelmatig te laag. Dit wijst op een mogelijke lekkage in de leidingen. Wanneer het water wordt bijgevoerd, is het nodig om de blauwe container met de ketels te betreden. Het kan namelijk voorkomen dat de ketels opnieuw moeten worden opgestart als de waterdruk te laag is geweest.

Inmiddels is het ook duidelijk dat het niet veilig is om de blauwe container te betreden. In de container is een te hoge concentratie koolstofmonoxide gemeten. Dit komt doordat de afvoer van rookgassen is aangetast. De container is niet goed geïsoleerd, waardoor de afvoer is doorgeroest en rookgassen in de container terechtkomen.

Omdat de container niet toegankelijk is, kan het systeem niet goed worden beheerd en blijft de waterdruk te laag. Hierdoor kunnen het gebouw en de douches niet goed worden verwarmd. Dit raakt direct aan de verantwoordelijkheid van de gemeente om als verhuurder huurgenot te verschaffen en te onderhouden. Daaronder wordt onder andere verstaan dat ketels moeten functioneren.

Als de huurders in het gebouw blijven, moeten de ketels worden vervangen. Alleen wanneer alle huurders uit het gebouw worden gezet, is vervanging niet nodig. Of dit laatste juridisch haalbaar en wenselijk is, is zeer de vraag.

Daarom is vervanging van de ketels noodzakelijk. De huidige installatie bestaat uit zes ketels, afgestemd op eerder gebruik met een zwembad. Nu het zwembad gesloten is, volstaat naar verwachting minder capaciteit. De vervangingskosten worden geraamd op circa € 75.000 exclusief btw.

1.2 Vervanging van de ketels, ook voordat het definitieve besluit over het MFC is genomen.

Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming over het MFC Burdaard is nu een besluit over de ketels nodig. Hoewel de timing ongunstig is, kan dit onderhoud niet langer worden uitgesteld. De gemeente heeft als eigenaar en verhuurder de plicht om te zorgen voor goed werkende ketels en installaties.

Daarom is het noodzakelijk om dit besluit nu te nemen, ook al is er nog geen besluit over de toekomst van het MFC. Alleen bij volledige sloop van het gebouw zou deze investering niet logisch zijn. Gezien de door de raad vastgestelde uitgangspunten op 20 november 2025 is dat op dit moment niet de bestuurlijke richting.

1.3 De ketels niet te vervangen door duurzamere ketels.

Als de huidige ketels worden vervangen door vergelijkbare ketels, blijft de manier van verwarmen gelijk. Deze is niet efficiënt en leidt tot relatief hoge energiekosten. Een alternatief is vervanging door een duurzamer systeem, zoals warmtepompen. Dit vraagt echter een veel hogere investering. De kosten worden grofweg geraamd op circa € 300.000, ongeveer drie keer zoveel als vervanging door nieuwe ketels.

Bij verduurzaming geldt dat in veel gevallen wordt gekozen voor hybride verwarmen: een combinatie van warmtepompen én ketels. De warmtepomp doet dan het meeste werk, maar bij kou of een hoge warmtevraag springt de ketel bij om de piek op te vangen.

Kortom: ook als we later verduurzamen, blijven (een deel van) de ketels waarschijnlijk nodig. Het aantal kan lager worden, maar ketels zijn niet automatisch overbodig. Daarom is investeren in ketels nu niet onlogisch. En omdat de toekomst van het gebouw nog onzeker is, ligt het minder voor de hand om nu al te kiezen voor de duurdere en duurzame vervanging met warmtepompen.

1.4 Te besluiten om de installaties te vervangen.

De huidige installaties zijn geïnstalleerd voor een verwarming middels een biomassacentrale. Als gevolg daarvan is er sprake van een hoge aanvoer en retourtemperatuur. Dat brengt hoge kosten met zich mee. Door de installaties te vervangen door een systeem met een lagere retourtemperatuur kan het gasverbruik naar verwachting met circa 25% worden verlaagd. De investering voor vervanging bedraagt ongeveer € 45.000 exclusief btw. De terugverdientijd ligt naar verwachting tussen de 2,5 en 3 jaar. Een bijkomend voordeel is dat de bestaande lekkage in de leidingen hiermee wordt opgelost.

Momenteel wordt regelmatig de waterdruk op peil gebracht door deze bij te vullen met kraanwater. Echter, kraanwater heeft niet de juiste waardes (denk aan pH-waarde) voor installaties. Als gevolg daarvan gaan er onderdelen van de installaties kapot. Na vervanging van de installaties is het daarom verstandig om de leidingen door te spoelen. Dit vraagt een extra investering van circa € 10.000 exclusief btw.

2.1 Te besluiten om deze kosten te dekken uit het ontwikkelfonds waarbinnen € 3 miljoen is gereserveerd voor MFC Burdaard.

Bovengenoemd bedrag is in totaal € 130.000. Inclusief BTW gaat het dus om een bedrag van afgerond € 160.000.

Dit bedrag was niet voorzien, omdat deze problemen niet bij de gemeente waren vermeld. Ook is dit bedrag onvermijdelijk, aangezien de gemeente als verhuurder ervoor moet zorgen dat de ketels en leidingen functioneren. Een andere oplossing dan de vervanging van de ketels is er niet. Tot slot is deze investering onuitstelbaar. De waterdruk is nu al te laag en deze kan niet worden verhoogd, aangezien op dit moment de blauwe container onveilig is om te betreden.

De dekking van de vervanging kan worden gedaan uit de beschikbaar gestelde € 3 miljoen. Het mandaat voor het beschikken van deze middelen ligt bij de raad. In de onderbouwing van het bedrag van € 3 miljoen is in oktober 2024 ook gerekend met een € 600.000 voor achterstallig onderhoud. Daar kan de vervanging van de ketels onder worden geplaatst.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De voorzieningen in het MFC dragen bij aan de leefbaarheid van de regio. In de Omgevingsvisie staat ook dat dit soort voorzieningen belangrijk zijn voor de leefbaarheid.

Kanttekeningen en risico's

Mogelijk besluit de raad op een later moment om het gebouw volledig te slopen.

Het vervangen van de ketels is niet onlogisch gegeven de uitgangspunten zoals de raad die op 20 november 2025 heeft vastgelegd. Er is echter een kans dat u als raad op een later moment besluit om het volledige gebouw te slopen. Dit zal betekenen dat de investering in de ketels voor niets is gedaan. In lijn met het besluit van november 2025, dat de basisvoorzieningen in het dorp behouden moeten blijven, is de investering in de ketels en installaties nodig.

Beschikbare middelen spoor B worden deels gebruikt.

In het raadsbesluit van 20 november 2025 is het beschikbaar gestelde bedrag voor de oplossing van MFC van € 3 miljoen opgesplitst. Wel is in de toelichting van het amendement genoemd dat er flexibiliteit is tussen de budgetten van de sporen. Voor spoor B is € 1,2 miljoen beschikbaar. Van dit bedrag is er nog zo'n miljoen over nadat een investering van € 160.000 wordt gedaan voor de vervanging van de ketels en installaties. Dit betekent dat er voor de verdere uitwerking van spoor B een kleiner budget over is. Wel is een deel van het achterstallig onderhoud daarmee opgelost, welke anders ook in de berekening zou worden meegenomen.

Financiën

De dekking van dit investeringskrediet en de bijbehorende toekomstige kapitaalslasten te regelen via een onttrekking uit de bestemmingsreserve Ontwikkelfonds (hierin is € 3 mln. geormerkt voor het MFC Burdaard).

Het verloop van de bestemmingsreserve staat hieronder vermeldt.

De praktische uitwerking is dan als volgt: indien de raad de onttrekking uit de bestemmingsreserve ontwikkelfonds goedkeurt, zal het bedrag na het investeren worden overgeheveld naar de bestemmingsreserve afschrijvingen om de toekomstige kapitaalslasten van de investering volledig structureel te dekken.

Aangezien er geen BTW vooraftrek is dienen de bedragen inclusief BTW te worden berekend.

Tabel met de financiële informatie:

		incl BTW	
Investeringsoverzicht			
1))	Vervanging ketels	€	90.750
2))	Vervanging installaties + spoelen	€	66.550
	afrondding :	€	2.700
		€	160.000

Verloop Bestemmingsreserve Ontwikkelfonds - FCL 4211221
ten aanzien van de aan MFC Burdaard geormerkte posten :

	Spoor A		Spoor B	
	Dorpshuisfunctie		MFC	
Stand reserve per 1/1/2026 :	€	1.800.000	€	1.200.000
Voorgestelde investering installaties	-		€	160.000
Stand na investering :	€	1.800.000	€	1.040.000

Vervolg en planning

Na het besluit van de raad worden de ketels en installaties zo snel mogelijk vervangen. De precieze timing hangt af van de planning van de betrokken installateur.

Communicatie + Participatie

Totdat de ketels en installaties zijn vervangen, kan het kraanwater en de verwarming regelmatig koud zijn door de lage waterdruk. De gemeente zal de huurders hierover informeren en op de hoogte houden van de voortgang van de vervanging.

Dokkum, 19 mei 2026

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. 19 mei 2026;

Besluit:

1. Om de ketels en de installaties van MFC It Spektrum in Burdaard te laten vervangen.
2. De begroting 2026 door middel van begrotingswijziging nr. 14 aan te passen voor het beschikbaar stellen van € 160.000 voor het vervangen van de ketels en installaties. 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 bestemmingsreserve Ontwikkelfonds waarin € 3 miljoen is geormerkt voor MFC It Spektrum in Burdaard.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 juni 2026.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer