Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	: 2024 / z2024-052467
Raadsvergadering d.d.	: 17 oktober 2024 (It Debat 19 september 2024)
Portefeuillehouder	: Hanneke Jouta
Programma	: (2) Mienskip
Programmaonderdeel	: 202.1 Verbeteren toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen
Naam opsteller	: Aukje Dijkstra (Au.dijkstra@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Toekomst MFC Burdaard
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

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, gymsport 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 met een 5 jaarlijks evaluatiemoment.
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.

Inleiding

De mienskip van Burdaard-Jilsum e.o. heeft zich jarenlang ingezet om MFC It Spektrum overeind te houden. Maar de problemen rond MFC It Spektrum groeien de mienskip (opnieuw) boven het hoofd. Omwille van het functioneren van de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. is het belangrijk dat er nu een definitieve oplossing komt voor de problemen rond MFC It Spektrum.

Beoogd effect

Door een realistisch en duidelijk financieel kader ontstaat ruimte om in verbondenheid met de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. de oplossing van herstructurering verder uit te werken en te realiseren. Met het veiligstellen van de basisvoorzieningen waarborgt de gemeente de leefbaarheid van de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. Dit conform de in de gemeentebegroting opgenomen hoofddoelstelling: Vitale gemeenschappen en de leefbaarheid van Noardeast-Fryslân versterken.

Argumenten

Korte samenvatting situatie 2021 - 2024

Het toenmalige bestuur van het MFC It Spektrum heeft in 2021 bij de gemeente aangegeven dat er zorgen zijn over de toekomst van het MFC. De exploitatie is niet sluitend te krijgen door tegenvallende inkomsten en hoge kosten.

De gemeente heeft dhr. Modderman gevraagd een analyse te maken. In februari 2022 heeft hij zijn advies uitgebracht. Samenvattend: zorg voor meer draagvlak, vorm een omni-bestuur, hypothecaire lasten substantieel naar beneden brengen, deel gebouw andere bestemming of afstoten, verhuur opnieuw beoordelen op markconformiteit.

Vervolgens is een externe adviseur aangesteld die samen met het MFC bestuur (en later met de projectgroep Behoud basisvoorzieningen Burdaard-Jislum e.o.) deze adviezen verder heeft uitgewerkt.

De gemeenteraad heeft tijdens het debat van 12 januari 2023 de volgende kaders en richtingen meegegeven voor de verdere uitwerking van de oplossingsrichting:

- Zorg ervoor dat de belangrijkste basisvoorzieningen behouden blijven voor de mienskip.
- Durf keuzes te maken (ook als dit betekent dat niet alles kan blijven zoals het is).

- Betrek de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. bij de oplossing.
- Zorg ervoor dat de accommodatie in omvang én exploitatie beheersbaar is.
- Zoek naar manieren om de hypotheek- en energiekosten zo laag mogelijk te maken.
- Zorg ervoor dat er weer een volledig bestuur dan wel bedrijfsorganisatie komt waardoor er (opnieuw) sprake is van:
    a. een sluitende bedrijfsvoering;
    b. een goede bezettingsgraad;
    c. een bedrijfsmatige omgang met professionele huurders;
    d. eerlijke huren (waarbij marktpartijen marktconforme prijzen betalen).

De volgende oplossingsrichtingen zijn naar voren gekomen:
1. Stoppen met de huidige situatie door faillissement.
2. Doorgaan met de huidige situatie. De gemeente dekt alle tekorten.
3. De accommodatie verkopen aan een marktpartij en daarmee de exploitatie verleggen.
4. De accommodatie voor een deel slopen of verkopen.
5. Stoppen met de huidige accommodatie en een (veel) kleinere accommodatie nieuw bouwen.

Op 7 maart jl. heeft de projectgroep Behoud basisvoorzieningen Burdaard-Jislum e.o. een advies overhandigd aan wethouder Jouta. Dit advies luidt: kleinschalige nieuwbouw. Na ontvangst van het advies van de projectgroep is deze oplossingsrichting verder onderzocht. Ook de eerder onderzochte opties zijn opnieuw onderzocht. Geen van deze oplossingen wordt gezien als een goede oplossing.
Alles overwegende is er een andere oplossingsrichting ontstaan: herstructurering van het MFC. Hierbij blijft een deel van het gebouw beschikbaar voor de basisvoorzieningen en het resterende deel zal verhuurd worden aan externe partijen. Herstructurering kan gezien worden als optie 6.

1.1 Het voorstel past binnen de door de raad geschetste kaders.

1.1.1 Optie 1 (faillissement) en 2 (doorgaan met de huidige situatie en gemeente dekt tekorten) zijn door de raad uitgesloten.
Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 12 januari 2023 heeft de raad aangegeven dat de optie van faillissement (optie 1) en de optie van doorgaan op de huidige voet (optie 2) geen opties zijn. Verder heeft de raad aangegeven dat de basisvoorzieningen voor de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. behouden moeten blijven, maar niet tegen elke prijs.

Ondanks dat de gemeente de lening van het MFC bij de BNG Bank eind 2023 heeft afgelost, blijft er met deze oplossing jaarlijks een groot financieel tekort. Gemaakte exploitatiebegrotingen wijzen uit dat de oplossing (optie 2 inclusief een verhoging van de huren) leidt tot een gemiddeld jaarlijks exploitatietekort van € 106.000,-- per jaar.

Het totale budget voor dorpshuizen (jaarlijkse onderhoudssubsidie) bedraagt € 137.000. Dit staat in geen verhouding tot het bovengenoemde bedrag. Een niet-sluitende exploitatie is onwenselijk. De voorzieningen in Burdaard-Jislum e.o. blijven dan te afhankelijk van de gemeente.

1.1.2 Bij optie 3 basisvoorzieningen afhankelijk van marktpartij.
De raad heeft zich uitgesproken tegen het verdwijnen van de basisvoorzieningen. Optie 3, het verkopen van de accommodatie aan een marktpartij en daarmee de exploitatie verleggen, is om deze reden geen optie. Deze richting zou betekenen dat de basisvoorzieningen van en voor de mienskip in de praktijk afhankelijk zijn van een marktpartij. Deze oplossing zou kunnen betekenen dat de basisvoorzieningen voor de mienskip van Burdaard-Jislum op termijn grotendeels verdwijnen. Het gebouw is met de huidige bestemming en met de huidige gebruikers moeilijk winstgevend te maken.

1.2 De opties vier en vijf leiden niet tot een duurzame exploitatie.

1.2.1 Optie 4 (gedeeltelijke sloop) kan bij één variant tot een positief resultaat leiden.
In het geval dat de stichting eigenaar van het gebouw is en de gemeente de kapitaallasten voor haar rekening heeft genomen, ontstaat er een positief resultaat van € 23.000. Desondanks is het realistisch om te achten dat het MFC in het eigendom van de gemeente blijft en ook de rentelasten en personeelskosten mee te rekenen in de exploitatie. Dit zal leiden tot een negatief resultaat van € 49.000.

Door gedeeltelijke sloop ontstaat er een stedenbouwkundige opgave die lastig op te lossen is. Het resterende deel van MFC It Spektrum detoneert in relatie met de overige bebouwing. Daarnaast ontstaat een lege ruimte tussen het resterende deel van MFC It Spektrum en de kozijnenfabriek van Jansma Burdaard. Deze ruimte is lastig in te vullen door de hindercirkel rond de kozijnenfabriek.

Doordat de vrijkomende grond lastig in te vullen is, is het ook lastig om deze grond te gelde te maken. Dit is uiteindelijk een financieel nadeel voor de gemeente Noardeast-Fryslân. Omdat de gemeente per 30 juni 2025 eigenaar is van MFC It Spektrum en daarmee ook van de grond.

1.2.2 Optie 5 (kleinschalige nieuwbouw) leidt tot een te klein exploitatie-overschot en vraagt om een grote investering.
Op 7 maart jl. heeft de projectgroep Behoud basisvoorzieningen Burdaard-Jislum e.o. een advies overhandigd aan wethouder Jouta. Dit advies luidt: kleinschalige nieuwbouw. Dit gebouw biedt dan ruimte aan de sportvoorzieningen in de vorm van een kantine, bestuurskamer en kleedkamers (voor de voetbal, korfbal en tennis). Een ruimte voor het dorpsleven, de buitenschoolse opvang en een binnensportruimte voor het bewegingsonderwijs en de binnensportverenigingen. Hierbij worden een aantal kanttekeningen gemaakt. De exploitatie is sluitend onder de voorwaarde dat de betrokken partijen niet zelf de stichtingskosten hoeven te dragen. Daarnaast wordt aangegeven dat er aarzeling is als het gaat om de exploitatie van de binnensportruimte. Er wordt niet uitgesloten dat de partijen de exploitatieverantwoordelijkheid van deze ruimte bij de gemeente neer willen leggen.

De exploitatie van de nieuwbouw laat een klein positief resultaat zien van ongeveer € 5.000. Bij een tegenvaller (minder huur, hoger onderhoud) betekent dit dat er een risico is dat de exploitatie niet meer sluitend is.

De kosten voor de kleinschalige nieuwbouw (inclusief sportzaal) bedragen € 7,8 miljoen (exclusief kosten sloop en herinrichting openbare ruimte). Het idee van de projectgroep was dat de gemeente een groot deel van dit bedrag beschikbaar stelt en dat de projectgroep door zelfwerkzaamheid en subsidies het overige deel realiseert. De subsidiemogelijkheden zijn echter beperkt. Er is geen Leadersubsidie meer mogelijk en ook de provinciale IMF subsidie is verlaagd. Ook is het onzeker hoeveel zelfwerkzaamheid er mogelijk is gelet op het draagvlak in het dorp en de aard van de werkzaamheden.

De kapitaallasten bij een investering van 7,8 miljoen bedragen € 335.000 per jaar. Komen deze lasten (deels) bij de exploitanten van de kleinschalige nieuwbouw te liggen, dan is een sluitende exploitatie niet mogelijk. Vanwege de onzekerheden van deze optie (exploitatie en financiële haalbaarheid) is ook deze oplossingsrichting niet haalbaar.

Bij deze optie wordt nog het volgende opgemerkt. Kleinschalige nieuwbouw zal hoogstwaarschijnlijk plaatsvinden op een andere plek dan waar het huidige MFC It Spektrum nu staat. Hierdoor ontstaat voor de gemeente op termijn de mogelijkheid om de grond van MFC It Spektrum te gelde te maken. Het daadwerkelijke voordeel voor de gemeente is afhankelijk van de grondprijs en de sloopkosten die op dat moment gelden.

1.3 Herstructurering van het MFC is de meest haalbare oplossing.
De bovengenoemde oplossingen zijn de afgelopen maanden opnieuw doorgenomen. Alleen bij de optie van gedeeltelijke sloop inclusief verduurzaming waarbij de variant dat de gemeente de kapitaallasten op haar neemt, is een positief resultaat van gemiddeld € 67.000 mogelijk. Een oplossing die in het verleden eerder besproken is, maar toen niet haalbaar werd geacht is een herstructurering van het MFC inclusief verduurzaming.

1.3.1 Meer inkomsten door meer huurders.
De schil en de constructie van het gebouw zijn goed. Er zijn echter veel ruimtes in het gebouw die nauwelijks tot niet gebruikt worden. De ruimte die bedoeld was voor zorgpartijen staat leeg. Wanneer deze en andere ruimtes meer inkomsten opleveren en de energiekosten verlaagd worden, is een exploitatie met een positief resultaat mogelijk.
De afgelopen tijd is bij een aantal partijen de vraag neergelegd of zij mogelijkheden zien voor het gebruik van het MFC. Deze partijen hebben aangegeven de mogelijkheden hiervoor wel te willen onderzoeken. De leegstaande zorgruimte, vergaderzaaltjes en theaterzaal (ongeveer 1000 m2) kunnen bijvoorbeeld als kantoorruimte of eventueel (deels) woonruimte worden ingezet. Voor bestaande huurders kan dit betekenen dat zij binnen het gebouw een andere ruimte gaan innemen. Verder onderzoek moet uitwijzen of deze optie haalbaar is.
Hierbij wordt nog opgemerkt dat de architect van het gebouw bereid is om mee te werken aan deze oplossing.
De verhuur van ruimtes kan ongeveer jaarlijks € 120.000 aan extra huurinkomsten opleveren.
De kosten voor het aanpassen van het gebouw bedragen ongeveer € 1,8 tot 3 miljoen (inclusief verduurzaming).
Ook bij deze optie is een gezonde exploitatie afhankelijk van de huurders. Wanneer huurders afhaken betekent dit een risico op een tekort in de exploitatie.

1.3.2 Verduurzaming

De energiekosten zijn een hoge kostenpost. Door verduurzaming van het gebouw kunnen de energiekosten omlaag worden gebracht. De gemeente is met ingang van 30 juni 2025 eigenaar en heeft hiermee ook een zekere verantwoordelijkheid ten aanzien van verduurzaming.
Een deskundige op het gebied van verduurzaming heeft onlangs het gebouw bezocht en aangegeven mogelijkheden te zien voor verduurzaming en energiebesparing. De investeringskosten worden in eerste instantie geraamd op € 5 ton tot € 6 ton. Dit levert jaarlijks een forse besparing op van de energiekosten. Er wordt gewerkt aan een gedetailleerder advies. Dit is eind augustus beschikbaar.

2.1 Behoud van de basisvoorzieningen voor de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. is belangrijk.

In MFC It Spektrum is een groot aantal voorzieningen voor de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. ondergebracht. Het MFC biedt onderdak aan de volgende voorzieningen: gymzaal/sportzaal, theaterzaal, peuteropvang en buitenschoolse opvang, zwembad, kleedruimtes en kantine voetbal, korfbal en tennis, fitnessruimte, vergader- en ontmoetingsruimte.
Door de projectgroep zijn de volgende voorzieningen aangemerkt als basisvoorzieningen:

1. Kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymsport en tennis);
2. Ruimtes voor het georganiseerde en ongeorganiseerde dorpsleven;
3. Ruimte voor de buitenschoolse opvang (BSO).
4. Een ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool.

Ad. 1 en 2: Sportvoorzieningen en dorpshuisfunctie zijn basisvoorzieningen.
De zienswijze van de projectgroep dat een ruimte voor de sportverenigingen en een ruimte voor het georganiseerde en ongeorganiseerde dorpsleven, onmisbaar zijn voor het functioneren van de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. kan onderschreven worden. In het Lokaal Akkoord “Ferbûn mei de Mienskip” wordt aan voorzieningen een belangrijke rol gegeven. En ook in de doelen van programma 2 Mienskip is veel aandacht voor voorzieningen: Activiteiten op het gebied van sport en cultuur, al dan niet in verenigingsverband, verbindt mensen en vergroot de levendigheid van de dorpen. Het is daarom belangrijk initiatieven in de dorpen en wijken te blijven stimuleren en ondersteunen.
Voorzieningen moeten toekomstbestendig en duurzaam zijn, betaalbaar, bereikbaar en toegankelijk.
Het strategisch beleidskader Welzijn maakt duidelijk dat het wenselijk is dat elk dorp over een eigen plek voor ontmoeting, sport, cultuur en zorg beschikt.

Ad. 3: De gemeente heeft een faciliterende rol ten aanzien van buitenschoolse opvang en kinderopvang.
De meeste gezinnen met jonge kinderen kunnen tegenwoordig niet meer zonder BSO en kinderopvang. Een levensvatbare mienskip kan, op haar beurt, niet zonder gezinnen met jonge kinderen. Een BSO en kinderopvang spelen zodoende een belangrijke rol in de leefbaarheid van een dorp. Zonder deze voorzieningen neemt de aantrekkingskracht van de mienskip en regio Burdaard-Jislum e.o. op gezinnen met jonge kinderen af. Het aanbieden van buitenschoolse opvang en kinderopvang is echter een commerciële activiteit. Die activiteit valt daardoor formeel buiten de directe verantwoordelijkheid van de gemeente Noardeast-Fryslân. Dit neemt niet weg dat de gemeente hier wel een faciliterende rol in kan spelen. Eén van de subdoelstellingen van programma 2 is ook: De onderwijs- en voorschoolse voorzieningen zijn toekomstbestendig, betaalbaar en blijven goed bereikbaar. Opgemerkt wordt dat het gaat om een goed draaiende BSO. De eigenaar heeft aangegeven graag ook een kinderdagverblijf te willen starten in het MFC. Bij de eigenaar is reeds aangegeven dat er marktconforme tarieven gehanteerd gaan worden.

Ad. 4: Binnensportruimte voor bewegingsonderwijs en de binnensportverenigingen is wenselijk.
Een ruimte voor de binnensportverenigingen en het bewegingsonderwijs is wenselijk voor de mienskip van Burdaard-Jislum e.o. Niet elk dorp in de gemeente beschikt over een eigen binnensportaccommodatie. Maar de afstanden van Burdaard tot de dichtstbijzijnde binnensportruimten zijn in vergelijking met deze andere dorpen groot. De afstanden hebben een grote (negatieve) impact op het basisonderwijs. Is er geen ruimte voor bewegingsonderwijs voor de leerlingen van de Welle, dan is de gemeente verplicht om het vervoer naar een nabijgelegen gymzaal/sportzaal te bekostigen. Dit gaat om een jaarlijks bedrag van ongeveer € 30.000.
Ook bedreigt de afstand de levensvatbaarheid van de binnensportverenigingen in Burdaard-Jislum e.o. In een onderzoek van Mulier Instituut staat dat vanaf een afstand van ongeveer drie kilometer tot een sportaccommodatie de bereidheid om te sporten significant afneemt. Voor inwoners van Burdaard-Jislum e.o. is de dichtstbijzijnde binnensportaccommodatie de sportzaal in Rinsumageast in de gemeente Dantumadiel. Die sportzaal ligt ruim zes kilometer weg. De dichtstbijzijnde sportaccommodaties in Noardeast-Fryslân zijn Marrum en Ferwert.

Zonder de hierboven genoemde voorzieningen komt het dorpsleven in Burdaard-Jislum e.o. tot stilstand. Sportverenigingen zullen mogelijk hierdoor verdwijnen. Daarnaast wordt dit deel van de gemeente Noardeast-Fryslân een veel minder aantrekkelijk leefgebied voor verschillende groepen bewoners zoals

gezinnen met jonge kinderen en ouderen. De verwachting is dat het verdwijnen van de basisvoorzieningen uiteindelijk ook gevolgen gaat hebben voor een basisvoorziening als de basisschool.

Naast de hierboven vier genoemde voorzieningen is in het MFC ook een theaterzaal aanwezig, een fitnessruimte, een peuteropvang en een zwembad.

Zwembad
Het MFC leidt al jaren verlies op het zwembad. Stichting Multifunctioneel Centrum Burdaard (de eigenaar van MFC It Spektrum te Burdaard) en Spetter Burdaard BV (de exploitant van het zwembad in MFC It Spektrum) hebben op 6 oktober 2023 een vaststellingsovereenkomst weten te sluiten. Deze overeenkomst heeft een looptijd tot en met 31 mei 2025. Dit betekent dat er per 1 juni 2025 geen contractuele relatie meer is tussen de stichting Multifunctioneel Centrum Burdaard en de huidige exploitant van het zwembad.

Theaterzaal
De theaterzaal is een prachtige zaal. Deze zaal staat echter regelmatig leeg. Een theaterzaal wordt niet gezien als een basisvoorziening. De gymzaal kan eventueel ook gebruikt worden voor grote bijeenkomsten of voorstellingen.

Fitnessruimte
De fitnessruimte is een ruimte die goed loopt en waar het MFC maandelijks een bedrag aan over houdt. Het wordt echter niet gezien als een basisvoorziening, maar het is wel wenselijk om deze ruimte bij de herstructurering in stand te houden.

Peuteropvang
Tiko Kinderopvang huurt een ruimte in het MFC voor de peuteropvang. Peuteropvang is een belangrijke voorschoolse voorziening. De gemeente moet zorgen voor een passend aanbod voor voor- en vroegschoolse educatie voor kinderen met een risico op een achterstand. De peuteropvang is dan ook een voorziening die bij de herstructurering behouden moet blijven.

Voorgesteld wordt de voorzieningen voor de sport (kantine, kleedkamers en bestuurskamer voor de sportverenigingen (voetbal, korfbal, gymsport en tennis)), ruimtes voor het dorpsleven (dorpshuisfunctie), ruimte voor de binnensport en het bewegingsonderwijs van de basisschool, ruimte voor de buitenschoolse- en peuteropvang mee te nemen bij de herstructurering.

3.1 Eigenaarschap draagt bij aan de oplossing voor het behouden van de basisvoorzieningen.
Eind 2023 heeft de gemeente de lening van het MFC bij de Bank Nederlandse Gemeenten afgelost. Hierbij is vastgelegd dat de gemeente per 30 juni 2025 eigenaar wordt van het MFC en de onderliggende grond.

Vanaf de start van het MFC is de exploitatie van het MFC zeer moeilijk sluitend te krijgen. De zorgruimte staat al vanaf de opening leeg. En het MFC heeft nooit de regiofunctie ingenomen zoals bij de planvorming werd aangenomen.
Verschillende besturen hebben zich ingezet om het MFC rendabel te krijgen. Dit is echter nooit gelukt. Het draaiende blijven houden van het MFC heeft veel tijd en energie gekost van bestuursleden, vrijwilligers en andere betrokken partijen. De projectgroep heeft de afgelopen 2 jaar intensief gezocht naar een oplossing. Het bestuur van het MFC bestaat momenteel uit 1 persoon. Zonder een goed toekomstperspectief voor de basisvoorzieningen en het MFC zal het vormen van een nieuw bestuur zeer moeilijk zijn.
De projectgroep heeft aangegeven dat zij staan voor de basisvoorzieningen, maar niet verantwoordelijk willen zijn voor het deel dat door externe partijen gebruikt gaat worden. Zij vinden het financiële risico te groot en verwijzen naar het reddingsplan uit de periode 2015/ 2016. Ook toen werd aangegeven dat door huurverhoging en meer huurders de exploitatie sluitend kan zijn. Dit is echter niet uitgekomen. Ook wordt het verhuren van kantoor- en woonruimtes niet gezien als een taak van het MFC- bestuur / dorp.

Al hoewel het in eigenaarschap hebben van een MFC in strijd is met de uitgangspunten van het dorpshuizenbeleid en de nota grondbeleid is het voor de voorzieningen en het MFC wel een oplossing wanneer de gemeente de regie in handen neemt. Waarbij de sportverenigingen en het dorpshuisgedeelte zelf een verantwoordelijkheid blijven dragen voor de eigen voorzieningen.
Voorgesteld wordt het gebouw de komende jaren in eigendom te houden gericht op een stabiele exploitatie met een 5 jaarlijks evaluatiemoment.
Met het dorp en het huidige bestuur van het MFC zal gewerkt moeten worden aan een goede constructie. Wanneer blijkt dat het gebouw in de nieuwe vorm goed exploiteerbaar is, behoort overdracht van (een deel van het) eigenaarschap weer tot de mogelijkheden. 5 jaarlijks zal er een evaluatiemoment zijn.
Het MFC krijgt hierdoor wellicht een andere positie dan de andere dorpshuizen, maar de situatie in Burdaard is vanaf de start al uitzonderlijk geweest. Met het in eigenaarschap nemen en voorlopig houden van het MFC

wordt het dorp ontzorgd en wordt verantwoordelijkheid genomen voor een politiek-bestuurlijke fout uit het verleden.

De raad heeft in januari 2023 o.a. aangegeven: Zorg ervoor dat de accommodatie in omvang én exploitatie beheersbaar is. En zoek naar manieren om de hypotheek- en energiekosten zo laag mogelijk te maken. Door als gemeente te investeren in het MFC (en hiermee in de basisvoorzieningen) en hierbij ook de kapitaallasten te dragen wordt tegemoet gekomen aan de door de raad gestelde kaders.
De kapitaallasten behorende bij een investering van 1,5 tot 3 miljoen bedragen gemiddeld € 64.000 – € 128.000 per jaar.

4.1 en 5.1 Het verdere onderzoek vraagt om het beschikbaar stellen van extra middelen.
Voorgesteld wordt te kiezen voor de oplossingsrichting van herstructurering inclusief verduurzaming en hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 3 miljoen. Deze oplossingsrichting vergt nog wel het nodige onderzoek. Het gaat dan om o.a. bouwkundige mogelijkheden van woon- en kantoorruimte, afspraken met huurders, nader onderzoek verduurzaming en verdeling van de ruimtes. Hierbij is ondersteuning van externe deskundigen nodig. Het gaat hierbij om o.a. kosten van de architect en mogelijk andere externe deskundigen. Voorgesteld wordt hier een bedrag van € 30.000 voor beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen en risico's

a. Bij het opstarten van het proces is bewust gekozen voor een participatietraject gezamenlijk met een vertegenwoordiging van gebruikers van het MFC. De projectgroep heeft in maart 2024 haar advies gepresenteerd. Met het voorstel van herstructurering wordt het advies van de projectgroep niet opgevolgd. De projectgroep heeft daar samen met een gemeentelijke vertegenwoordig aan gewerkt. Dat nu, na een nieuwe afweging van alle oplossingen, voor een andere oplossing wordt gekozen is voor de projectgroep teleurstellend.

b. De gesprekken met mogelijke huurders zijn en worden binnenkort opgestart. Er zijn nog geen zekerheden. De komende tijd zal geprobeerd worden om de mogelijkheden te concretiseren. Bij het maken van afspraken met huurders zal rekening gehouden moeten worden met o.a. de Wet Markt en Overheid en het Didam-arrest.
Voor een exploiteerbaar MFC Burdaard zijn de extra huurders een vereiste. Dit brengt financiële risico's met zich mee, omdat nu nog niet duidelijk is welke partijen definitief in het gebouw willen komen en voor hoelang. Het risico bestaat dat nieuwe huurders na vijf of tien jaar weer vertrekken. Dit zou opnieuw lijden tot een verlies.

c. Gelet op punt (b) is eigenaarschap bij gemeente nodig totdat er genoeg zekerheden ingebouwd zijn voor een langdurige positieve exploitatie. Het risico is anders te groot dat het MFC It Spektrum weer met verliezen te maken zal krijgen die de stichting niet kan dragen. Daarbij zal de stichting het MFC niet willen overnemen als er geen vertrouwen is in een stabiele exploitatie.

d. Het huidige gebouw is opgeleverd in 2011. Dit betekent dat het gebouw minder lang meegaat dan een nieuwbouw. In afschrijvingstermijnen zou het MFC nog 27 jaar meegaan en bij nieuwbouw nog 40 jaar. Na overleg met experts kan gezegd worden dat ook het huidige MFC met de verduurzaming en het opknappen van het dak ook nog 40 jaar mee kan gaan. Nieuwbouw kan daartegenover in de praktijk langer dan 40 jaar mee gaan. Bij nieuwbouw zou dus geïnvesteerd worden op een langere termijn. Desondanks kan de toekomst elke dag veranderen. Daarmee is een kleine(re) investering voor een periode van 30-40 jaar passender dan een grote investering voor 40-60 jaar.

e. De kosten voor onderhoud en energie zijn gebaseerd op Meerjarenonderhoudsplannen en een inschatting van de te verwachten kosten. Deze kosten kunnen anders uitvallen (zowel positief als negatief) dan verwacht.

f. Indien andere partijen in het MFC komen waar ruimtes tot kantoor/vergaderruimtes moeten worden omgebouwd zijn de extra investeringskosten relatief laag. In het geval dat de raad kiest voor inpandige woningbouw zullen de investeringskosten, en daarmee de kapitaallasten, hoger worden. De exacte kosten, inkomsten en technische mogelijkheden moeten nog uitgezocht worden.

g. Indien de gemeente eigenaar wordt van het gebouw kunnen uit het ontwikkelfonds de afschrijvingslasten gedekt worden, maar komen de rentelasten bij de exploitatie van de gemeente te liggen.

Financiën

De te reserveren middelen voor de herstructurering en het verdere onderzoek kunnen ten laste gebracht worden van het Ontwikkelfonds. € 3.000.000 + € 30.000 voor onderzoek.

De investering voor herstructureringskosten zijn:
Achterstallig onderhoud o.a. dak: € 600.000
Verduurzaming: € 600.000
Verbouwing ruimtes: € 600.000
Ruwe inschatting appartementen: € 600.000 (zie kanttekening “f”)
Onvoorziene kosten (25% van investering): 2.400.000 * 0,25 = € 600.000
Totaal investering: € 3.000.000,-
Gelet op de onzekerheden m.b.t. de verbouw- en verduurzamingskosten is er gerekend met 25% onvoorziene kosten.

Onderzoekskosten: € 30.000

Dit bedrag kan vanuit de Reserve Ontwikkelfonds worden gedekt. De reservering heeft de volgende financiële consequenties voor het ontwikkelfonds:

Ontwikkelfonds	2024	2025	2026	2027
Stand 1 januari	€ 9.563.798	€ 3.767.798	€ 2.767.798	€ 2.767.798
mutaties	€ -2.766.000	€ -1.000.000	€ -	€ -
MFC Burdaard	€ -3.030.000			
Stand per 31 december	**€ 3.767.798**	**€ 2.767.798**	**€ 2.767.798**	**€ 2.767.798**

De exploitatie voor herstructurering in eigendom van gemeente heeft een positief resultaat van 67.000. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kanttekening “b” over het risico van huurders die er niet bij komen/vertrekken. Daarbij zit er nog een risico voor onderhoud en energie die anders kunnen uitvallen dan nu verwacht is.

Hieronder beschreven hoe de verwachte exploitatie is. Gemiddeld gezien over 40 jaar. Elk jaar zit een indexering van 2% op de relevante posten.

Opbrengsten	**Gemiddelde over 40 jaar**	**Berekend op basis van**
Huur	€ 330.851	Commerciële partijen tegen een prijs van 120m2 en maatschappelijke organisaties op basis van gemeentelijk beleid
Doorbelaste energie	€ 29.477	Doorbelasting op basis van 66% van de energiekosten.
Bestemmingsreserve afschrijvinge	€ 45.000	Investering van 1.800.000
Diversen	€ 1.510	Huidige diverse opbrengsten MFC plus indexatie
Totaal opbrengsten	€ 406.838	
Kosten		
Personeelskosten	€ 45.301	0,5Fte schaal 5 trede 10
Onderhoud gebouw	€ 107.413	MJOP
Energie (gas/elektra)	€ 45.002	Op basis van indexatie augustus 2022 en inschatting verduurzaming. Hier komt een herrekening op van een expert in augustus.
Heffingen	€ 18.809	Huidige heffingen MFC plus indexatie
Verzekeringen	€ 37.721	Huidige verzekeringskosten MFC plus indexatie
Kapitaallasten	€ 77.288	Investering van 1.800.000
Diversen	€ 7.550	Huidige diverse onkosten MFC plus indexatie
Totaal kosten	€ 339.083	
Totaal	**€ 67.754**	

Vervolg en planning

1. De gemeenteraad stelt voorlopig de bijdrage aan de herstructurering van het MFC vast.
2. De gemeente gaat in samenwerking met het dorp na hoe deze herstructurering vorm kan worden gegeven.
3. Uiteindelijk dient alles gestalte te krijgen in een uitgewerkt en realistisch plan.
4. De gemeenteraad beoordeelt of het uitgewerkte plan realistisch is.

5. Als de gemeenteraad van mening is dat het uitgewerkte plan realistisch is, dan stelt de gemeenteraad de toegezegde bijdrage daadwerkelijk beschikbaar.
6. Hierna volgt realisatie van de oplossing.

De algemene planning is dat het uitgewerkte plan in januari 2025 aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Communicatie + Participatie

De gemeente wil zoveel mogelijk samen met de mienskip optrekken om het probleem op te lossen. Dit besluit zorgt voor een financieel kader, waarmee de mienskip en gemeente een plan kunnen maken om de herstructurering te realiseren.

Bijlagen

1. Exploitatieberekeningen (huidige situatie, gedeeltelijke sloop, kleinschalige nieuwbouw, herstructurering);
2. Advies projectgroep Behoud Basisvoorzieningen Burdaard-Jislum e.o.

Dokkum, 16 juli 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2022 / z2024-052467

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juli 2024;

Besluit:

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, gymsport 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 met een 5 jaarlijks evaluatiemoment.
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.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 17 oktober 2024.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mr. S.K. Dijkstra	mr. J.G. Kramer