

MFC ‘It Spektrum’ Burdaard

Petear

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

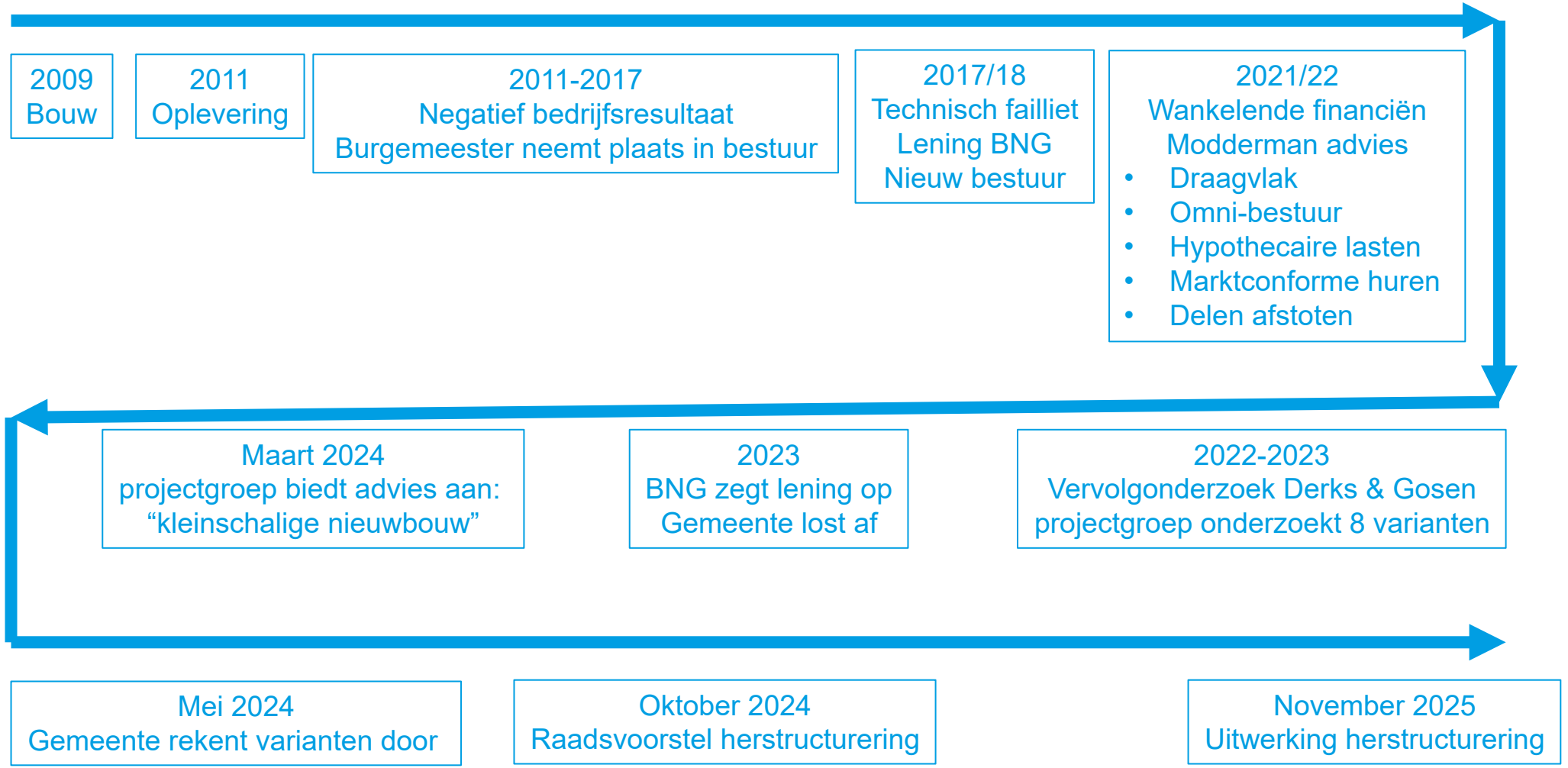
8 oktober 2025

Onderwerpen

1. Korte terugblik
2. Opdracht Raad
3. Wat afgelopen tijd gedaan?
4. Uitkomsten onderzoek
5. Keuze die nu voorlicht + voorstel besluitpunten
6. Voorstel vervolg in de tijd
7. Toelichting plattegrond (bijlage 1)
8. Toelichting financiële cijfers (bijlage 2 en 3)

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Korte terugblik



GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Opdracht Raad (17 oktober 2024)

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.
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.

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Wat afgelopen tijd gedaan?

1. Doorrekening investering
2. Doorrekening bedrijfsresultaat (waaronder opbrengsten en kosten)
3. Vergelijking met drietal andere scenario's om zo resultaten van herstructurering op waarde te kunnen schatten. Deze scenario's zijn als volgt:
   a) Upgrade huidig gebouw
   b) Gedeeltelijke sloop
   c) Kleinschalige nieuwbouw
4. Eerste scan FUMO op haalbaarheid aanpassing omgevingsplan voor deel van het perceel
5. Uit het regionale woonbehoefte onderzoek blijkt dat er naar alle waarschijnlijkheid behoefte is aan betaalbare huurwoningen voor senioren en starters in het dorp.

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Herstructurering uitkomsten onderzoek

- Gereserveerde bedrag van 3 miljoen is ontoereikend voor kapitaallasten afschrijving.
  - Er is een bedrag van afgerond 4,4 miljoen nodig voor de investering
- Ook het verdere negatieve bedrijfsresultaat zal gedekt moeten worden.
  - In totaal gaat dit om een bedrag van zo'n €64.00 per jaar voor de komende 25 jaar
- Investering gemeenschapsgeld in commerciële taken met een negatief bedrijfsresultaat
- Volgens de Wet Markt en Overheid moeten huurprijzen die kostendekkend worden gevraagd. Dit zou leiden tot niet realistisch hoge huurprijzen.

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

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

Kleinschalige nieuwbouw

- Scenario met het grootste negatieve bedrijfsresultaat
- Er ontstaat een ruimtelijke opgave

Upgrade huidig gebouw

- Geen oplossing

Gedeeltelijke sloop

- Sloop en investering met negatief bedrijfsresultaat
- Ruimte exact gelijk aan bestaande functie. Daarmee wordt het verlies voor de komende 25 jaar en ook na deze 25 jaar geaccepteerd.
- Er ontstaat een ruimtelijke opgave

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

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

1. Te kiezen voor de realisatie van één van de vier scenario's die eerder zijn toegelicht.
2. Verder te onderzoeken welke scenario's er mogelijk zijn binnen opnieuw geformuleerde uitgangspunten.

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Besluitpunten Raadsvoorstel

1. Het uitgewerkte herstructureringsscenario, 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, gymsport 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.

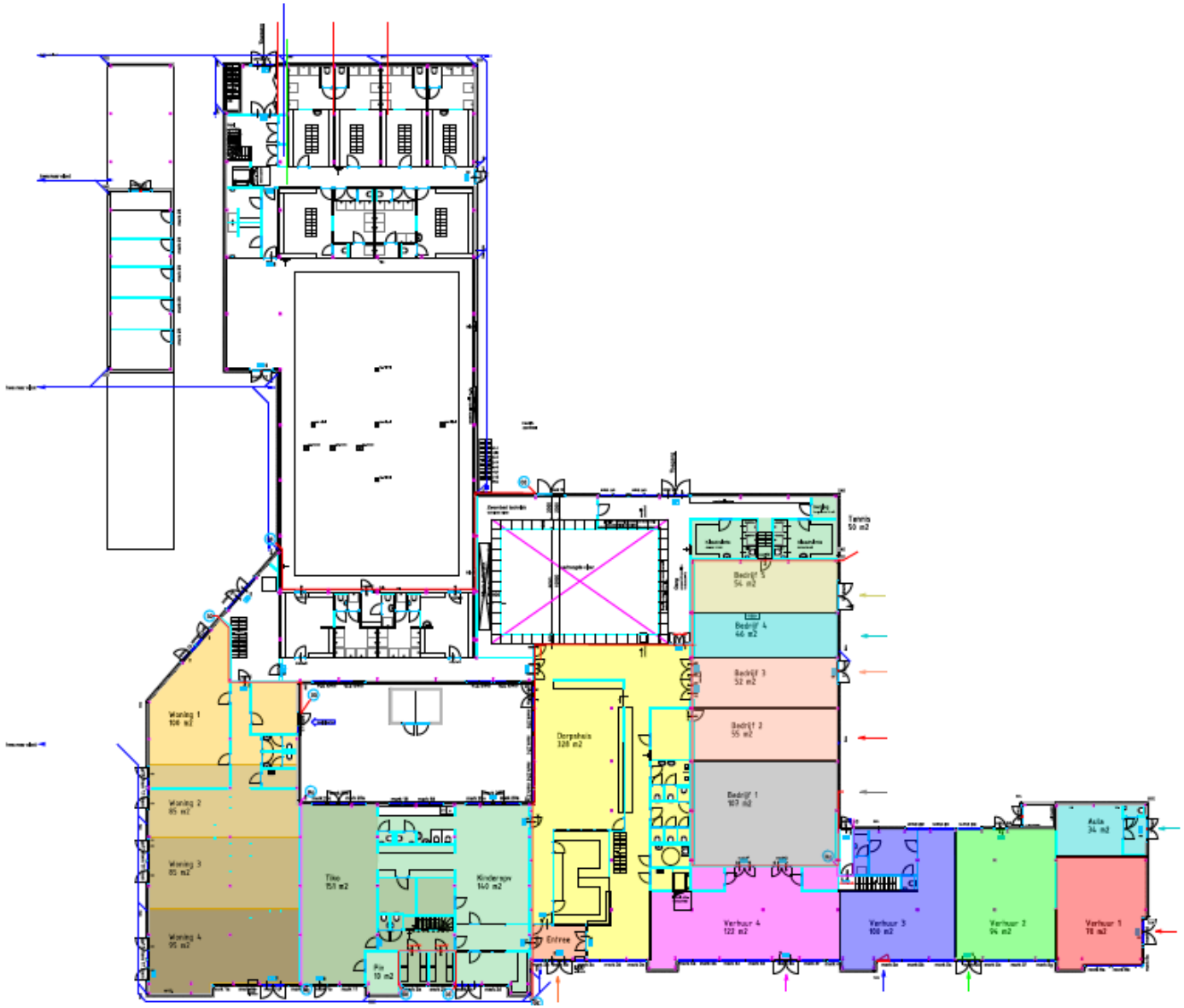
GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Voorstel vervolg in de tijd

- Eerste kwartaal 2027 nieuwe besluitvorming betekent aanleveren stukken voor Raad in de herfst 2026
- Gegeven de verkiezingen en een mogelijk nieuw college, zal alle informatie na het zomerreces aanwezig moeten zijn. Om zo besluitvorming zorgvuldig voor te bereiden.
- Januari t/m juli
  - Uitzoeken mogelijkheden (waarbij participatieproces t.a.v. basisvoorzieningen)
  - Juridische toets
  - Eventueel toetsen of omgevingsplan gewijzigd kan worden
  - Financieel doorrekenen

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Plattegrond - keuzes



Investeringskosten (1/3)

RAMING INVESTERINGSKOSTEN						
Code	Omschrijving post		Herstructurering	Kleinschalige nieuwbouw	Upgrade huidig gebou	Gedeeltelijke sloop 1509 m2
A	**GRONDKOSTEN**	**niet opgenomen (reeds in bezit)**	**-**	**-**	**-**	**-**
B	**BOUWKOSTEN**		**2.945.365**	**9.236.246**	**1.571.369**	**1.672.595**
B.0	sloopkosten		0	496.500	0	264.310
B.1 t/m B.4	totaal bouw- en installatiekosten		1.373.996	8.739.746	0	552.810
B.1 t/m B.4	kosten upgrade en verduurzaming		1.571.369	0	1.571.369	855.475

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Investeringskosten (2/3)

RAMING INVESTERINGSKOSTEN						
Code	Omschrijving post			Herstructurering	Kleinschalige nieuwbouw	Upgrade huidig gebou	Gedeeltelijke sloop 1509 m2
D.2.A	**PROJECTBEGELEIDING**			**14.727**	**46.181**	**7.857**	**8.363**
	Projectbegeleiding door opdrachtgever		0,50%	14.727	46.181	7.857	8.363
D.2.B	**HONORARIA**	**ook over sloopkosten**		**253.066**	**1.173.003**	**78.568**	**146.548**
	proces-/projectmanagement (ook bij upgrade)		1,70%	50.071	157.016	26.713	28.434
	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase		0,20%	2.748	18.472	0	1.634
	architect		4,50%	61.830	415.631	0	36.770
	constructeur		1,10%	15.114	101.599	0	8.988
	adviseur installaties (ook bij upgrade)		1,50%	44.180	138.544	23.571	25.089
	adviseur bouwfysica (ook bij upgrade)		0,50%	14.727	46.181	7.857	8.363
	adviseur duurzaamheid		0,20%	2.748	18.472	0	1.634
	bouwkostenmanagement		0,40%	5.496	36.945	0	3.268
	directievoering en toezicht (ook bij upgrade)		1,30%	38.290	120.071	20.428	21.744
	opmeten en sonderen		0,30%	4.122	27.709	0	2.451
	overige adviseurs		1%	13.740	92.362	0	8.171
D.2.C	**AANSLUITKOSTEN**			**45.342**	**288.412**	**-**	**18.243**
	aansluitkosten		3,30%	45.342	288.412	0	18.243
D.2.D	**HEFFINGEN**			**27.480**	**184.725**	**-**	**16.342**
410	ruimtelijke ordeningen wijzigingen		PM				
420	leges en welstand		2%	27.480	184.725	0	16.342
425	precario	bij bouwkosten	incl				
D.2.E	**VERZEKERINGEN**	**CAR in bouwkosten**	**incl**	-	-	-	-
D.2.F	**RISICOVERREKENING**			**255.182**	**837.668**	**80.926**	**89.064**
	prijsstijgingen tot start bouw (ook bij upgrade)		3%	176.722	554.175	47.141	50.178
	afkoop prijsrisico tijdens de bouw (ook bij upgrade)		2%	58.907	184.725	31.427	33.452
	prijsstijgingen honoraria (ook bij upgrade)		3%	15.184	70.380	2.357	4.396
	prijsstijgingen leges en aansluitkosten		3%	4.369	28.388	0	1.038
	NB bij scenario's herstructurering en nieuwbouw prijsstijgingen voorbereiding 2 jaar ipv 1						
D.2.G	**KUNST**	**niet opgenomen**		-	-	-	-
D.2.H	**ONTWIKKELAARSKOSTEN niet opgenomen**			-	-	-	-
D.2.I	**VERKOOPKOSTEN**	**niet over sloopkosten**		**16.488**	**2.500**	**-**	**6.634**
	makelaar		0,50%	6.870	0	0	2.764
	advertenties en promotie		0,20%	2.748	0	0	1.106
	notaris e.d.		0,50%	6.870	2.500	0	2.764
	artists impression + brochures		PM				
D.4	**AANLOOPKOSTEN**	**niet opgenomen**		-	-	-	-
E	**ONVOORZIEN**			-	-	-	-
	onvoorziene kosten		5%	147.268	436.987	78.568	70.414
G	**FINANCIERING**			**58.907**	**262.192**	**31.427**	**28.166**
510	rente grond		PM				
520	rente voorbereiding		PM				
530	rente uitvoering (ook bij upgrade);(3% bij nieuwbouw)		2%	58.907	262.192	31.427	28.166
540	rente leegstand		PM				

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Investeringskosten (3/3)

RAMING INVESTERINGSKOSTEN

Code	Omschrijving post	Herstructurering	Kleinschalige nieuwbouw	Upgrade huidig gebou	Gedeeltelijke sloop 1509 m2
	Totaal investeringskosten excl. BTW	**3.616.557**	**12.030.927**	**1.770.147**	**1.985.954**
F	**BELASTINGEN**	**759.477**	**2.526.495**	**371.731**	**417.050**
	omzetbelasting (BTW)	759.477	2.526.495	371.731	417.050
	Totaal investeringskosten incl. BTW	**4.376.034**	**14.557.422**	**2.141.878**	**2.403.005**

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Doorrekening bedrijfsresultaat (1/3)

* bedragen tussen haakjes zijn negatief	Herstructurering(25 jaar)	pgrade huidig gebouw(25 jaar)	Gedeeltelijke sloop(25 jaar)	Kleinschalige nieuwbouw(40 jaar)
Opbrengsten:				
Huur bestaande huurders	€ 63.054	€ 63.054	€ 63.054	€ 104.293
Huur bedrijvigheid, 70 Euro/m2/jr, 700 m2	€ 81.306			
Huur 4 woningen	€ 49.282			
Doorbelaste energie	€ 53.239	€ 53.239	€ 28.749	€ 13.263
Opbrengsten per jaar	**€ 248.665**	**€ 118.077**	**€ 93.524**	**€ 117.556**
Kosten:				
Personeelskosten	€ 21.571	€ 21.571	€ 21.571	€ -
Onderhoud	€ 111.497	€ 111.497	€ 60.295	€ 47.028
Energie	€ 53.239	€ 53.239	€ 28.749	€ 13.263
Heffingen	€ 22.226	€ 22.226	€ 11.804	€ 13.541
Bedrijfsinventaris en kantoorkosten				€ 14.624
Verzekeringen	€ 44.574	€ 44.574	€ 23.264	€ 28.625
Accountant (scenario sloop en nieuwbouw)				€ 4.762
Kapitaallasten: rente 1,7% van boekwaarde	€ 38.684	€ 18.934	€ 21.243	€ 126.832
Kapitaallasten: afschrijving, 4%(25 jaar) of 2,5% (40 jaar) per jaar	€ 175.041	€ 85.675	€ 96.120	€ 363.936
Kosten per jaar	**€ 475.754**	**€ 363.069**	**€ 266.487**	**€ 625.468**
Saldo bedrijfsresultaat over levensduur en gemiddeld	**€ (227.089)**	**€ (244.992)**	**€ (172.964)**	**€ (507.912)**

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Doorrekening bedrijfsresultaat (2/3)

* bedragen tussen haakjes zijn negatief	Herstructurering(25 jaar)	pgrade huidig gebouw(25 jaar)	Gedeeltelijke sloop(25 jaar)	deinschalige nieuwbouw(40 jaar)
B Saldo bedrijfsresultaat over levensduur en gemiddeld	€ (227.089)	€ (244.992)	€ (172.964)	€ (507.912)
Check Saldo	€ (227.089)	€ (244.992)	€ (172.964)	€ (507.912)
Dekking uit Reserve Afschrijvingen :	€ 120.000	€ 85.675	€ 96.120	€ 75.000
Dekking uit verwijdering van huidige subsidies MFC Burdaard uit Gemeentebegroting :	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500	€ 43.500
Gecorrigeerd bedrijfs resultaat :	€ (63.589)	€ (115.816)	€ (33.344)	€ (389.412)
Onderbouwing jaarlijkse Reserve Afschrijvingen vrijval :				

Doorrekening bedrijfsresultaat (3/3)

* bedragen tussen haakjes zijn negatief	Herstructurering(25 jaar)	pgrade huidig gebouw(25 jaar)	Gedeeltelijke sloop(25 jaar)	Kleinschalige nieuwbouw(40 jaar)
Opbrengsten:				
Huur bestaande huurders	€ 63.054	€ 63.054	€ 63.054	€ 104.293
Huur bedrijvigheid, 70 Euro/m2/jr, 700 m2	€ 81.306			
Huur 4 woningen	€ 49.282			
Doorbelaste energie	€ 53.239	€ 53.239	€ 28.749	€ 13.263
Opbrengsten per jaar	**€ 248.665**	**€ 118.077**	**€ 93.524**	**€ 117.556**
Kosten:				
Personeelskosten	€ 21.571	€ 21.571	€ 21.571	€ -
Onderhoud	€ 111.497	€ 111.497	€ 60.295	€ 47.028
Energie	€ 53.239	€ 53.239	€ 28.749	€ 13.263
Heffingen	€ 22.226	€ 22.226	€ 11.804	€ 13.541
Bedrijfsinventaris en kantoorkosten				€ 14.624
Verzekeringen	€ 44.574	€ 44.574	€ 23.264	€ 28.625
Accountant (scenario sloop en nieuwbouw)				€ 4.762
Kapitaallasten: rente 1,7% van boekwaarde	€ 38.684	€ 18.934	€ 21.243	€ 126.832
Kapitaallasten: afschrijving, 4%(25 jaar) of 2,5% (40 jaar) per jaar	€ 175.041	€ 85.675	€ 96.120	€ 363.936
Kosten per jaar	**€ 475.754**	**€ 363.069**	**€ 266.487**	**€ 625.468**
Saldo bedrijfsresultaat over levensduur en gemiddeld	**€ (227.089)**	**€ (244.992)**	**€ (172.964)**	**€ (507.912)**
Saldo jaarlijks bedrijfsresultaat na afloop afschrijvingsduur : (25-cq. 40 jaar)	**€ (13.363)**	**€ (140.382)**	**€ (55.601)**	**€ (17.145)**

Berekening : A = B + C + D

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN