

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk:

Behandeld door: Willy Dijkstra
E-mailadres: wdijkstra3@noardeast-fryslân.nl
Datum: 28 oktober 2025

Onderwerp: Schriftelijke beantwoording vragen n.a.v. petear MFC
Burdaard

Geachte raad,

Op 8 oktober bent u geïnformeerd over het onderzoek naar de herstructurering van MFC Burdaard. Tijdens dat gesprek is toegezegd dat we schriftelijk zouden reageren op vragen over de huurovereenkomsten met de huidige huurders. Met deze brief komen we deze toezegging na.

Koop verandert niets aan bestaande huurcontracten

Vanaf 1 juli 2025 is de gemeente eigenaar van het MFC in Burdaard, inclusief het erf en ondergrond. De huurovereenkomsten zijn vanaf die datum niet gewijzigd, maar nu met de gemeente als verhuurder in plaats van de vorige eigenaar. Volgens artikel 7:226 BW wet geldt: *koop breekt geen huur*. Dit betekent dat bestaande huurcontracten blijven gelden en dat de gemeente de bestaande overeenkomsten niet zomaar mag wijzigen. In de bijlage van deze brief is een tabel opgenomen waaruit blijkt wat in de verschillende overeenkomsten is opgenomen betreffende startdatum, huurprijs, looptijd, verlenging en indexatie.

Verschillende afspraken per huurder

De huidige huurders zijn onder te verdelen in twee groepen: sportvoorzieningen en kinderopvang/peuterspeelzaal. De vorige eigenaar heeft voor elke huurder aparte afspraken gemaakt. Daardoor verschillen de contracten in huurprijs, startdatum, looptijd en opzegtermijn. In sommige contracten staat dat de huur jaarlijks aangepast mag worden op basis van indexatie. Andere aanpassingen aan de huur zijn alleen mogelijk als de huurder daarmee instemt.

Wettelijke regels over de looptijd

Op de huurovereenkomsten in het MFC is de regel van de standaard duur van de huurovereenkomsten van 5 jaar met verlenging van 5 jaar niet van toepassing. Deze huurovereenkomsten vallen door het gebruik niet onder deze wettelijke bepaling.

Daardoor zal voor de looptijd gekeken moeten worden naar de huurovereenkomsten zelf. In de meeste overeenkomsten is opgenomen wat de looptijd is van de overeenkomst. De overeenkomsten kunnen aan het einde van deze looptijd worden verlengd of worden opgezegd. Echter, dit is niet gelijk aan het veranderen van de inhoud van de overeenkomsten. Want daarmee blijft de overeenkomst en de in de overeenkomst opgenomen bepalingen van kracht. Kortom, bij verlenging verandert de inhoud van de overeenkomst niet.

Huurverhoging is mogelijk als indexatie is opgenomen in de overeenkomsten, als de huurder hiertoe bereid is of bij het opstellen van een nieuwe overeenkomst

De gemeente kan de huur alleen verhogen als in de overeenkomsten is opgenomen dat de huurbedragen geïndexeerd kunnen worden.

De huur kan ook worden aangepast als een huurder hiertoe bereid is. Het is nog niet duidelijk of de huidige huurders bereid zijn om meer huur te betalen. Wij gaan hierover nog met de huurders in overleg.

Een andere mogelijkheid om de huur te wijzigingen is als de huurovereenkomsten worden opgezegd en nieuwe overeenkomsten worden opgesteld. Dit opzeggen is alleen mogelijk als het contract van rechtswege eindigt. Op dat moment kunnen partijen spreken over de voorwaarden van een eventueel nieuw contract, waarbij de huursom 1 van de aspecten van de overeenkomst is. Een mogelijk gevolg is dat er huurders zijn die niet willen terugkomen.

Marktconforme huur: interpretatie en vergelijking soortgelijke functies

Het begrip marktconform is een relatief begrip. Voor de functies die de huidige huurders uitvoeren is geen vrije prijsvorming op een markt. Daarom wordt per situatie gekeken wat een redelijke huur is. Wel kan er gekeken worden naar soortgelijke functies binnen de gemeente.

Voor sportvoorzieningen zijn de huurprijzen binnen de gemeente goed vergelijkbaar. Burdaard wijkt hier niet van af. Voor kinder- en peuteropvang is vergelijken lastiger. Dit komt doordat vóór de gemeentelijke herindeling verschillende methodes zijn gebruikt om huurprijzen te berekenen. Als we uitgaan van een commerciële huurprijs van €70 per vierkante meter, dan liggen de huidige huurprijzen van de kinder- en peuteropvang daaronder. Bij de berekening van dit huurbedrag is niet gekeken naar wat de kinder- en peuteropvang kan betalen of wat maatschappelijk acceptabel is. De genoemde bedragen in bijlage 1 zijn dus hypothetisch. We hebben het in de bijlage daarom een marktconformiteitsbenadering genoemd. Daarmee wordt enigszins de orde van grootte in beeld gebracht van de potentiële hogere inkomsten die we uit verhuur zouden kunnen halen. Voor het gemak gaan we daarbij even helemaal voorbij aan de al genoemde juridische beperkingen.

Hogere huurprijzen voor bestaande huurders zorgen in geen van de vier scenario's voor een positief bedrijfsresultaat. Daarom zijn hogere huren op zichzelf geen oplossing voor een financieel toekomstbestendig scenario.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester