MARKTCONSULTATIE MFC Burdaard

Gemeente Noadeast-Fryslân

Onderzoek naar belangstelling voor de gedeeltelijke of volledige aankoop van MFC Burdaard

1. Aanleiding

De gemeente Noardeast-Fryslân onderzoekt de mogelijkheden voor de toekomstige eigendomssituatie van het Multifunctioneel Centrum (MFC) It Spektrum te Burdaard. De gemeente overweegt het MFC te verkopen en wenst van de markt te vernemen of interesse bestaat voor de eventuele koop hiervan. Het MFC is gelegen aan Schoolstraat 12 te Burdaard.

Ter verkenning van de markt, nodigt de gemeente u uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie. Een belangrijk onderdeel van deze voorbereiding is inzicht krijgen in de markt, meer in het bijzonder met betrekking tot de vraag of belangstelling bestaat voor de koop van (een deel) van het gebouw en de ondergrond daarbij. Het beeld van de markt wordt mede gevormd door deze marktconsultatie en de optionele verdiepende gesprekken.

Het doel van deze marktconsultatie is:

- het verzamelen van kennis;
- het verkrijgen van inzicht op de samenstelling en ontwikkelingen van de markt;
- het toetsen van uitgangspunten en aannames van de gemeente,
- inzicht te krijgen in welke informatie de markt van de gemeente nodig heeft om een goede aanbieding te doen,
- een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van (markt)partijen,

Deze consultatie betreft nadrukkelijk een verkenning van de markt. De input die wordt verzameld uit deze marktconsultatie kan invloed hebben op de keuzes die de gemeente verder maakt. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie kan de gemeente gebruiken in de voorbereiding van een eventuele verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om inzichten uit de marktconsultatie niet, of niet volledig, te gebruiken. De gemeente benadrukt dat deze marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de eventuele verkoopprocedure. Aan deelname aan de consultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Scenario's

De gemeente voert een marktconsultatie uit voor de aankoop en exploitatie van het Multifunctioneel Centrum (MFC) Burdaard.

Hierbij worden de volgende scenario's verkend:

2.1 Scenario 1: Gedeeltelijke verkoop

Verkoop van een gedeelte van het Multifunctioneel Centrum (MFC), bestaande uit circa 2.930m² vloeroppervlak.

De globale begrenzing van het te verkopen gedeelte is weergegeven op de kaart in bijlage 1. De gemeente behoudt zich het recht voor om de definitieve begrenzing van het te verkopen gedeelte in een eventueel vervolgtraject nader vast te stellen.

2.2 Scenario 2: Volledige verkoop

Verkoop van het volledige Multifunctioneel Centrum (MFC), bestaande uit circa 5.070m² vloeroppervlak, met daarbij behorend een perceel van circa 3.286 m². De globale begrenzing van het te verkopen gedeelte is weergegeven op de kaart in bijlage 2. Het bijbehorende perceel is weergegeven op de kaart in bijlage 3.

3. Uitgangspunten

Voor beide scenario’s gelden onderstaande uitgangspunten. Als het gebouw op een later moment via een verkoopprocedure wordt verkocht, vormen deze uitgangspunten de basis voor de selectiecriteria die dan worden opgesteld.

3.1 Maatschappelijke functies blijven behouden

Bij een eventuele verkoop zal een kwalitatieve verplichting, kettingbeding, erfdienstbaarheid of andere passende contractuele regeling worden opgenomen waarmee wordt geborgd dat ruimte beschikbaar blijft voor:

- de voetbalvereniging;
- de korfbalvereniging;
- de tennisvereniging;
- de gymsport;
- binnensportactiviteiten;
- het bewegingsonderwijs van de basisschool;
- het dorpshuis;
- ondersteunende voorzieningen zoals kantine, kleedkamers en bestuursruimten.

In bijlage 4 is een plattegrond opgenomen waarop de huidige functies en voorzieningen binnen het gebouw zijn weergegeven. Deze plattegrond dient ter verduidelijking van de huidige ruimtelijke indeling en vormt het uitgangspunt voor een eventuele verkoop. Bij verkoop kunnen aan (delen van) het gebouw en de daarin aanwezige voorzieningen nadere gebruiks- en instandhoudingsvoorwaarden worden verbonden. Daarnaast is het uitgangspunt dat bestaande huurovereenkomsten door de koper worden overgenomen, inclusief de daarbij behorende huurvoorwaarden en huurbedragen. De definitieve omvang van de te behouden functies en voorzieningen, evenals de daaruit voortvloeiende gebruiks- en instandhoudingsafspraken, worden in een later stadium nader uitgewerkt en contractueel vastgelegd.

3.2 Bestemming

De gemeente gaat uit van de huidige maatschappelijke bestemming. Het perceel heeft op dit moment de bestemming ‘maatschappelijk’. Bij een eventuele verkoop gelden de mogelijkheden en beperkingen die daarbij horen. Als de koper een andere bestemming wil realiseren of daarvoor vergunningen, planologische procedures of andere besluiten van de overheid nodig heeft, zijn de aanvraag, de kosten, het risico en de verantwoordelijkheid daarvoor volledig voor rekening van de koper. De gemeente geeft vooraf geen garantie dat dergelijke wijzigingen of besluiten mogelijk zijn of worden verleend. De gemeente is wel bereid om met een koper mee te denken over mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en de daarvoor geldende wettelijke kaders. Indien u hierover op dit moment al ideeën hebt, wordt u van harte uitgenodigd om deze ideeën in het kader van deze marktconsultatie via de vragenlijst aan de gemeente te presenteren.

3.3 Huidige staat

Het gebouw beschikt momenteel over energielabel A+.

De meest recente Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) is opgesteld in het voorjaar van 2025. Uit deze MJOP blijkt voor het volledige gebouw een voorzienbare gemiddelde onderhoudsopgave van circa € 105.000 per jaar inclusief btw. Deze onderhoudsopgave heeft betrekking op zowel bouwkundige als installatietechnische onderdelen van het gebouw.

Voor scenario 1 (gedeeltelijke verkoop) geldt dat de onderhoudsopgave afhankelijk is van de definitieve omvang en afbakening van het te verkopen gedeelte. Op basis van een eerste indicatieve inschatting bedraagt de gemiddelde onderhoudsopgave voor het te verkopen deel circa € 85.000 per jaar inclusief btw.

De genoemde gegevens zijn indicatief van aard en uitsluitend bedoeld om geïnteresseerde partijen een globaal inzicht te geven in de staat en onderhoudsopgave van het object. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Nadere technische informatie, waaronder de MJOP, kan in een eventueel vervolgtraject beschikbaar worden gesteld.

3.4 Indicatieve waarde

Ten behoeve van deze marktconsultatie zijn in het najaar van 2026 voor zowel scenario 1 (gedeeltelijke verkoop) als scenario 2 (volledige verkoop) taxaties uitgevoerd.

De getaxeerde waarden bedragen:

- Scenario 1 (gedeeltelijke verkoop): circa €320.000;
- Scenario 2 (volledige verkoop): circa €355.000.

Deze waarden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de mogelijke verkoopprijs. Aan de genoemde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend en deze vormen geen bindend aanbod van de gemeente.

Bij een eventuele verkoop zullen de selectiecriteria onder meer betrekking hebben op de geboden prijs en de wijze waarop de koper zorgdraagt voor het behoud van de maatschappelijke voorzieningen. Hiermee beoogt de gemeente zowel een marktconforme verkoop als het behoud van deze voorzieningen te waarborgen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om voorafgaand aan een eventuele verkoop een geactualiseerde taxatie uit te laten voeren en/of de verkoopvoorwaarden nader vast te stellen.

4. Procedure marktconsultatie

4.1 Planning

Voor deze marktconsultatie wordt de onderstaande planning gehanteerd. De gemeente kan zonder opgaaf van rede de planning tussentijds aanpassen, waarbij het uitgangspunt is om wijzingen te vermijden dan wel te beperken. Wijzigingen in de planning zullen gecommuniceerd worden via Mercell.

Publicatie	5 november 2026
Deadline voor het stellen van vragen	12 november 2026 voor 12:00
Publicatie antwoorden op vragen	19 november 2026
Uiterste datum reageren middels bijlage 5	25 november 2026 voor 12:00
Optioneel: uitnodiging verdiepende gesprekken	2 december
Optioneel: verdiepende gesprekken	Datum in overleg

4.2 Vragenronde

De gemeente verzoekt deelnemende partijen uiterlijk op 12 november 2026 schriftelijk vragen te stellen en/of opmerkingen te maken over deze marktconsultatie. Deze vragen kunnen worden ingediend via Mercell. Vragen die op een andere manier of na deze datum worden ingediend, worden in principe niet behandeld.

De gemeente zal spoedig, maar uiterlijk op de aangegeven datum in de planning van paragraaf 4.1, antwoord geven op de gestelde vragen via een nota van inlichtingen.

4.3 Belangstelling kenbaar maken

In bijlage 5 is de vragenlijst van deze marktconsultatie opgenomen. De volledig ingevulde vragenlijst dient uiterlijk op 25 november 2026 te zijn ingediend. In de vragenlijst wordt u gevraagd om de volgende informatie te verstrekken:

1. **Gegevens van de gegadigde**
   Naam, adres, contactpersoon, telefoonnummer en e-mailadres van de geïnteresseerde partij.
2. **Voorkeursscenario**
   Een duidelijke vermelding van het scenario waarvoor belangstelling bestaat:
   a. scenario 1: gedeeltelijke verkoop; en/of
   b. scenario 2: volledige verkoop.
3. **Behoud van maatschappelijke functies**
   Gegadigden dienen in hun reactie aan te tonen op welke wijze zij de continuïteit, kwaliteit en betaalbaarheid van de maatschappelijke functies kunnen waarborgen. Daarbij wordt gevraagd in te gaan op de beschikbaarheid, bruikbaarheid en toekomstbestendigheid van de ruimten voor sportverenigingen, bewegingsonderwijs, binnensport, het dorpshuis en de bijbehorende ondersteunende voorzieningen.
4. **Financiële en organisatorische uitvoerbaarheid**
   Een toelichting waaruit blijkt dat de gegadigde financieel en organisatorisch in staat is de aankoop, het beheer en de exploitatie van het object te realiseren.

In de vragenlijst wordt overigens nadrukkelijk ruimte gelaten om input te leveren over onderdelen waar door de gemeente niet expliciet naar is gevraagd of om afwijkende input te leveren op onderdelen waar

door de gemeente juist wel naar is gevraagd. Hiermee nodigt de gemeente u nadrukkelijk uit om additionele informatie te verstrekken die u van belang vindt. Alle input op deze marktconsultatie wordt op prijs gesteld; u heeft recht om de vragenlijst slechts gedeeltelijk te beantwoorden of afwijkende voorstellen te doen. Een plicht tot deelname bestaat niet.

De ingevulde vragenlijst dient via Mercell ingediend te worden voor de uiterlijke datum zoals genoemd in paragraaf 4.1.

Ingevulde vragenlijsten die na deze deadline worden ingediend worden mogelijk niet in behandeling genomen. De antwoorden op de vragenlijst worden niet beoordeeld en dienen slechts ter informatie.

De gemeente kent geen waardeoordeel toe aan de ingevulde vragenlijst. De gemeente zal zich hierover verder ook niet uitlaten. De gemeente behandelt de ontvangen reacties vertrouwelijk en zal geen bedrijfsvertrouwelijke of concurrentiegevoelige informatie met derden delen. Indien u informatie verstrekt die naar uw oordeel vertrouwelijk is, verzoeken wij u dit duidelijk in uw reactie aan te geven en te motiveren. Dit helpt de gemeente bij de zorgvuldige behandeling van de ontvangen informatie.

4.4. Verdiepende gesprekken

Op basis van uw antwoorden kan de gemeente u uitnodigen voor een verdiepend gesprek. Deze toelichting kan worden gebruikt tot verdere uitwerking als input voor een eventuele openbare verkoopprocedure. Indien de gemeente hier behoefte aan heeft, ontvangt u hiervoor een separate uitnodiging. Deelname hieraan is niet verplicht.

5. Beoordeling en vervolg

Na afloop van de reactietermijn bestudeert de gemeente de ontvangen reacties. De uitkomsten van de marktconsultatie worden betrokken bij de verdere besluitvorming over de toekomst van het MFC. Een eventueel vervolgtraject is afhankelijk van een nog te nemen besluit van de gemeenteraad. Dit besluit is geagendeerd in maart 2027.

Indien wordt besloten een vervolgtraject te starten, zal de gemeente de daarbij passende procedure volgen en hierover op een later moment nader communiceren.

6. Voorbehoud

Deze marktconsultatie heeft onder meer tot doel de belangstelling vanuit de markt te inventariseren en vast te stellen of sprake is van één of meerdere serieuze gegadigden en onder welke voorwaarden die interesse bestaat. Uw deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht. Indien u wel deelneemt aan de marktconsultatie dan gelden onderstaande voorwaarden en zijn onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Bij een eventueel vervolgtraject bestaande uit een openbare verkoopprocedure bestaat geen onderscheid tussen partijen die al dan niet hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een eventuele deelname aan een eventuele openbare verkoopprocedure die zal worden gestart.
- Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.
- Het onderhavige document is slechts geschreven in het kader van de marktconsultatie. De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op een eventuele verkoopprocedure, waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding dient.
- De in deze marktconsultatie genoemde informatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een eventuele verkoopprocedure) wordt verstrekt.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om:
    - de planning zoals in paragraaf 4.1 geschetst naar eigen inzicht aan te passen.
    - de marktconsultatie en/of de eventuele verkoopprocedure geheel of gedeeltelijk te staken of stoppen.
    - ontvangen reacties geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing te laten.
    - überhaupt niet tot verkoop over te gaan.

- Aan de ten behoeve van de marktconsultatie verstrekte informatie zijn op geen enkele wijze rechten te ontlenen. Dit geldt zowel voor de gemeente als voor de marktpartij.
- De door middel van deze marktconsultatie verstrekte informatie wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis.
- Communicatie over deze marktconsultatie verloopt uitsluitend via Mercell.
- Door deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden en uitgangspunten.