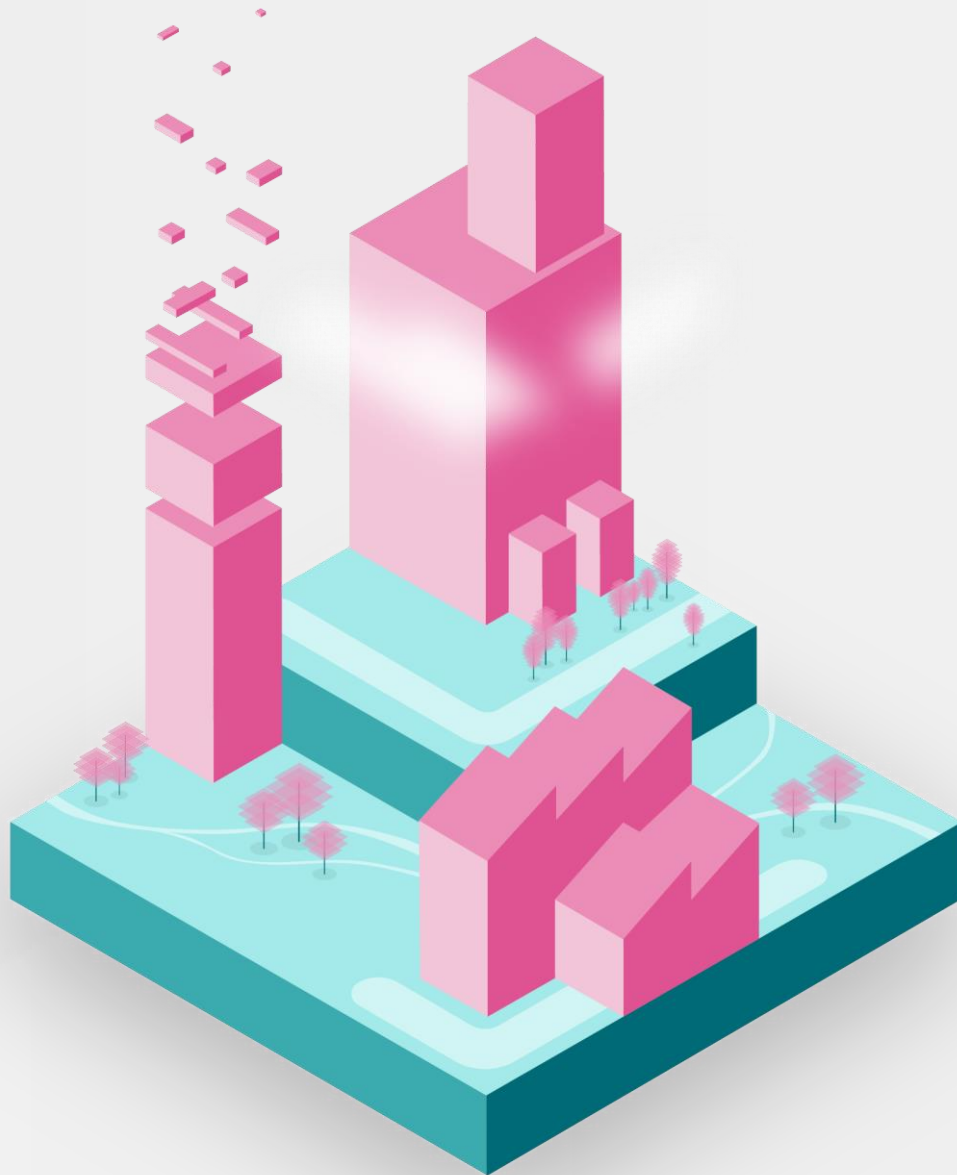




Eindrapportage Haalbaarheidsanalyse vastgoed Gemeente Buren

4 oktober 2022

Colofon

Referentie 20221004/409/LD/EvR

Contactpersoon Birte Metz

Organisatie Gemeente Buren

Auteurs
Evi van Rijn
Leoniek Driessens
Marten Middendorp

Inhoudsopgave

01	INLEIDING.....	4
01.01	Aanleiding.....	4
01.02	Doel.....	4
01.03	Proces.....	4
01.04	Leeswijzer.....	4
02	VERDIEPING OP DE VRAAG	5
02.01	Zero Based Budgeting.....	5
02.02	Portefeuille.....	6
03	CONCLUSIE	8
03.01	Conclusie scope ambitie	8
03.02	Conclusie haalbaarheid	8
03.03	Voorstel prioritering in aanpak.....	10
04	BEGROTING.....	12
04.01	Analyse begroting.....	12
04.02	Onderhoudskosten.....	14
04.03	Correcties op de begroting.....	16
05	STRATEGIE PER CATEGORIE.....	17
05.01	Dorpshuizen	17
05.02	Woningen	19
05.03	Woonwagenplaatsen en bergingen.....	21
05.04	Gronden	23
05.05	Monumenten	25
05.06	Het Heerenlogement	27
05.07	Poort van Buren	28
05.08	Museum van Buren en Oranje.....	29
05.09	Buitensport	30
05.10	Gymzalen	30
05.11	Begraafplaatsen.....	31
05.12	Overige gebouwen.....	32
06	ANALYSE ORGANISATIE.....	33
BIJLAGE 01	ONTVANGEN DOCUMENTEN.....	34
BIJLAGE 02	OVERZICHT GEÏNTERVIEWDEN	35

01 INLEIDING

De gemeente Buren staat voor een grote heroverweging van taken en organisatie. Een van de onderdelen van deze heroriëntatie is dat de Raad zich heeft uitgesproken om in principe afstand te doen van al het vastgoed (inclusief gronden). Om daarmee op korte termijn een structurele bezuiniging te realiseren. De vraag is of deze ambitie redelijkerwijs uitvoerbaar is. De gemeente heeft Republiq gevraagd een haalbaarheidsanalyse uit te voeren en de gemeente te informeren en adviseren over de mogelijkheden en onmogelijkheden in het afstoten van het vastgoed. In onderliggende rapportage presenteren we onze conclusies en advies.

01.01 Aanleiding

De gemeente Buren wordt geconfronteerd met een forse bezuinigingsopgave. De oorzaken hiervan liggen zoals bij vele gemeenten voornamelijk in de oplopende kosten aangaande het Sociaal Domein, en dan voor Buren in de kosten van Jeugdzorg en WMO¹. Het streven was om voor de jaren 2022-2025, in aanvulling op eerder genomen bezuinigingsmaatregelen, structureel een bedrag aan bezuinigingsmogelijkheden te vinden om tot een sluitende begroting te komen. Hiervoor is in 2021 een Zero Based Budgeting onderzoek uitgevoerd door BMC. Hierin zijn onder andere besparingen gevonden in het vastgoed. Deze haalbaarheidsstudie richt zich specifiek op deze in het vastgoed aangegeven besparingen. Naast dit onderzoek heeft in 2021 ook een Rekenkameronderzoek plaatsgevonden of de doelstellingen van de nota Vastgoedbeleid, zoals in 2026 vastgesteld, zijn gerealiseerd.

01.02 Doel

Het uitvoeren van een haalbaarheidsanalyse dient een advies op te leveren richting de afdeling Vastgoed, het college en de Raad om besluiten te kunnen nemen over het afstoten van het vastgoed en prioritering hierin. Tevens is in de haalbaarheidsanalyse in beeld gebracht in hoeverre de besparingen, zoals bepaald in het ZBB traject, mogelijkkerwijs worden geacht binnen de gewenste termijnen.

De haalbaarheidsanalyse richt zich op al het vastgoed en gronden in bezit van gemeente Buren. Het gemeentehuis is hierbij een uitzondering, hiervoor loopt een apart traject.

01.03 Proces

Om de haalbaarheidsanalyse uit te voeren heeft een documentenstudie plaatsgevonden en zijn diverse betrokkenen geïnterviewd. In bijlage 1 is een lijst weergegeven van alle onderzochte documenten en in bijlage 2 is een overzicht getoond van alle interviews die zijn afgenomen. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met het afdelingshoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Buren en de betrokken wethouder.

01.04 Leeswijzer

Het rapport start in hoofdstuk 2 met een verdieping in het ZBB en de besparingen die daarin over het vastgoed zijn opgenomen. Ook wordt ingegaan op de vastgoedportefeuille van de gemeente Buren. In hoofdstuk 3 volgen de conclusies, beginnend met hoe de portefeuille aansluit op de besparingen uit het ZBB. Dit schetst een duidelijk beeld van de opgave. Dan volgen de conclusies, waaraan ook een advies over prioritering in de uitvoering is toegevoegd. In hoofdstuk 4 is een algemene analyse van de begroting gegeven, waarna in hoofdstuk 5 dieper wordt ingegaan op de mogelijkheden en onmogelijkheden per vastgoedcategorie. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de analyse van de organisatie inzake de besparing op de personeelslasten.

¹ Eindrapport Zero Based Budgeting, BMC (augustus 2021)

02 VERDIEPING OP DE VRAAG

Om een goed beeld te krijgen van de opgave wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de voorgestelde besparingen volgens het ZBB-traject en de portefeuille van gemeente Buren. We beperken ons hierbij tot de besparingen die van toepassing zijn op vastgoed.

02.01 Zero Based Budgeting

In het Zero Based Budgeting traject wordt voor verschillende begrotingsonderdelen een besparing voorgesteld.

De besparing ten aanzien van het vastgoed valt onder Programma 4 Sport, cultuur en onderwijs en richt zich op de taakvelden '0.3 Beheer ov. gebouwen/gronden' en '5.5 Cultureel erfgoed'. De totale jaarlijkse besparing loopt op tot € 631.531 in 2025. Een overzicht van de ombuigingen ofwel besparingen staat weergegeven in onderstaande tabel.

Programma 4 Sport, cultuur en onderwijs							
Nummer ombuiging	2022	2023	2024	2025	Omschrijving	Toelichting	Taakveld
4.1	€ -	€ 20.658	€ 30.987	€ 30.987	Besparing grondzaken	Verkoop van niet noodzakelijke grond levert een voordeel op	0.3 Beheer ov.gebouwen/gronden
4.2	€ -	€ 19.728	€ 29.591	€ 29.591	Minimaal beheer gemeentelijke woningen en woonwag standplaatsen	We schakelen het beheer van gemeentelijke woningen en woonwag standplaatsen af naar het minimaal nodige.	0.3 Beheer ov.gebouwen/gronden
4.3	€ -	€ 239.750	€ 359.625	€ 359.625	Personele lasten beheer gebouwen en gronden	Door minder bezit van gronden en gebouwen hebben we minder personele lasten	0.3 Beheer ov.gebouwen/gronden
4.4	€ 6.684	€ 6.684	€ 6.684	€ 6.684	Stoppen kluswag	De 'kluswag' is al verkocht, we halen deze nu ook weg uit de begroting	0.3 Beheer ov.gebouwen/gronden
4.5	€ -	€ 30.792	€ 46.187	€ 46.187	Verkoop monumentale gemeentelijke panden	Door verkoop van panden hebben we minder kosten	5.5 Cultureel erfgoed
4.6	€ -	€ 8.625	€ 12.938	€ 12.938	Minder werkzaamheden cultureel erfgoed	We leggen meer verantwoordelijkheid bij de sector zelf neer, waardoor minder werkzaamheden bij de gemeente komen te liggen	5.5 Cultureel erfgoed
4.7	€ -	€ 97.013	€ 145.519	€ 145.519	Monumenten / cultureel erfgoed onderhoudskosten en personeel	Door verkoop van gebouwen hebben we minder onderhouds- en personeelskosten	5.5 Cultureel erfgoed
	€ 6.684	€ 423.249	€ 631.531	€ 631.531			

Figuur 1: besparingen op vastgoed (bron: ZBB)

Elke besparing richt zich op een ander aspect van het vastgoed:

- 4.1 Voor besparing 4.1 is uitgegaan van de verkoop van 75% alle gronden die de gemeente in haar bezit heeft. Dit bevat ook strategische aangekochte gronden en maatschappelijke volkstuinen.
- 4.2 De tweede besparing richt zich op de woningen in gemeentelijk bezit en de woonwag standplaatsen. Door het beheer te verminderen naar het minimaal nodige worden 75% minder lasten geraamd.
- 4.3 De derde en tevens grootste besparing is die op de personele lasten. Door verkoop en afstoot van gronden en gebouwen (besparing 4.1, 4.5 en 4.7) wordt een besparing van 75% op personele lasten geraamd.
- 4.4 De kluswag is reeds verkocht en deze besparing is daarom reeds gerealiseerd. Dit was nog niet aangepast in de toenmalige begroting.
- 4.5 Besparing 4.5 betreft de verkoop van twee specifieke gebouwen: het Heerelogement en de Poort van Buren.
- 4.6 Door verantwoordelijkheden naar de sector over te dragen, wordt specifiek voor de monumenten 75% minder personeelslasten geraamd.
- 4.7 In de laatste besparing wordt ervanuit gegaan dat 75% van alle monumenten (waaronder de kerktorens, synagoge², molens, muziektenten, en kanonnen en muren) worden verkocht of afgestoten.

² Dit gebouw staat geregistreerd als synagoge. In de praktijk is dit echt een atelier en dient het gebouw geen geloofsdoeleinden.

Een nadere onderbouwing van de percentages wordt in het ZBB onderzoek niet gegeven. Daarnaast vallen nog een aantal andere bijzonderheden op. Zo wordt alleen gekeken naar de besparing op de kosten. Er is niet meegenomen dat daardoor ook mogelijke inkomsten wegvallen. Momenteel wordt bijvoorbeeld 'winst' gemaakt op de gronden. Als het wegvallen van deze inkomsten wordt meegenomen, verkleint dit de mogelijke besparing. Ook zijn mogelijke verkoopopbrengsten niet meegenomen. Tot slot is de besparing doorgevoerd over alle kostenposten. Het is onrealistisch een besparing in te rekenen op bijvoorbeeld belastingen of verzekeringen, als deze gebouwen wel in bezit worden gehouden.

02.02 Portefeuille

De portefeuille van gemeente Buren is onder te verdelen in een vastgoedportefeuille en grondportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit 98 gebouwen (circa 28.000 m² BVO). Hiervan zijn 65 gebouwen in eigendom van de gemeente. Van 30 gebouwen is de gemeente geen eigenaar van het gebouw maar wel van de grond. Van 3 gebouwen is de gemeente geen eigenaar van het gebouw en ook niet van de grond. Voor deze gebouwen liggen afspraken vast dat het gebouw weer in eigendom van de gemeente komt zodra de stichting die het gebouw in eigendom heeft, ophoudt te bestaan.

In onderstaande tabellen is de vastgoedportefeuille onderverdeeld in enkele categorieën. Per categorie is het aantal gebouwen en de oppervlakte in m² BVO weergegeven naar de eigendomssituatie.

Categorie	Gebouw én grond in eigendom	Alleen grond in eigendom	Gebouw en grond niet in eigendom
Dorpshuizen	7	4	3
Woningen	5		
Standplaatsen en bergingen	4	3	
Monumenten	24		
't Heerenlogement	1		
Poort van Buren	1		
Museum Buren en Oranje	1		
Buitensportvoorzieningen		21	
Gymzalen ³	8	1	
Begraafplaatsen ⁴	11		
Overig	3	1	
Totaal	65	30	3

Tabel 1: Aantallen gebouwen naar categorie en eigendomssituatie

³ De nieuwe sporthal in Maurik is in dit overzicht niet opgenomen.

⁴ Voor dit onderzoek betreft dit de gebouwen op de begraafplaatsen. Dit zijn onder andere kleine gebouwen voor opslag of aula's.

Categorie	Gebouw en grond in eigendom	Alleen grond in eigendom	Gebouw en grond niet in eigendom
Dorpshuizen	3.885	1.485	916
Woningen	1.167		
Standplaatsen en bergingen	21		
Monumenten	407		
't Heerenlogement	738		
Poort van Buren	783		
Museum Buren en Oranje	664		
Buitensportvoorzieningen		8.418	
Gymzalen	5.158	507	
Begraafplaatsen	590		
Overig	3.393		
Totaal	16.806	10.410	916

Tabel 2: Oppervlakte (m² BVO) van gebouwen naar categorie en eigendomssituatie

In de doorsnedes valt op dat gemeente relatief veel monumenten in bezit heeft, maar dat deze klein in oppervlakte zijn. De gymzalen en dorpshuizen vormen samen meer dan de helft van de vastgoedportefeuille qua oppervlakte. Een groot deel van de totale oppervlakte valt in de categorie 'overig'. Dit betreft de Brede school in Maurik en twee voormalige basisscholen.

Naast de gebouwen heeft de gemeente ook gronden in eigendom. Deze zijn onder te verdelen in vier categorieën: pacht, ponyweide, volkstuincomplex en voormalig woonwagenterreinen. Naast deze percelen heeft de gemeente ook nog kleine bospercelen en rest-/snippergroen in eigendom. Deze vallen buiten de scope van dit onderzoek. In onderstaande tabel zijn het aantal percelen en de oppervlakte per categorie weergegeven.

Categorie	Aantal percelen	Oppervlakte (m ²)
Pacht	16	442.948
Ponyweide	3	18.455
Volkstuincomplex	8	43.826
Voormalig woonwagenterrein	2	6.495
Totaal	29	511.724

Tabel 3: Aantal en oppervlakte (m² BVO) van gronden naar categorie

03.01 Conclusie scope ambitie

Een eerste analyse en vergelijking van het ZBB en de daarin genoemde besparingen met de vastgoed- en grondenportefeuille van gemeente Buren leidt tot een belangrijke constatering. De genoemde taakvelden in het ZBB gaan namelijk niet over al het vastgoed. De uitspraak en het streven van de Raad doen dat wel. In onderstaande figuur is de demarcatie visueel weergegeven. Hier is te zien dat de buitensportvoorzieningen, het museum, de gymzalen, scholen en begraafplaatsen niet onder de taakvelden vallen waar de besparing betrekking op heeft.



Figuur 2: Vergelijking ZBB met de vastgoed- en grondportefeuille

Voor dit onderzoek is al het vastgoed meegenomen. Dus ook het vastgoed wat buiten de besparing valt. Hierdoor wordt een mogelijke aanvullende bezuiniging in beeld gebracht en wordt het streven van de Raad om al het vastgoed af te stoten gevolgd.

03.02 Conclusie haalbaarheid

In dit onderzoek is de haalbaarheid onderzocht van het op korte termijn verkopen of afstoten van al het vastgoed en de gronden van de gemeente Buren. De conclusie is dat verkopen of afstoten van al het vastgoed niet realistisch is. Met name doordat het afstoten van monumenten niet haalbaar wordt geacht, ligt de realistische besparing net onder de besparing uit het ZBB.

Een grote besparing in het ZBB ligt in het afstoten van de monumenten. De grootste kostenpost binnen de categorie monumenten is de storting in de onderhoudsvoorziening. Dit betreft circa € 133.717 per jaar. Dit bedrag is hoog omdat in de periode 2021-2025 grote restauraties en groot onderhoud gepland staan voor onder andere de kerktorens in Buren, de stadswal en de beide molens. Door hier aanvullend op te besparen, is het wel mogelijk om de gewenste besparing te realiseren. Om hier een zorgvuldige afweging in te maken, wordt aangeraden om een technische verdieping te organiseren op de monumentale panden, met name de kerktorens en molens, en op basis daarvan te beslissen of de jaarlijkse storting kan worden afgeschaald. Op dit moment zijn daarvoor te weinig gegevens voorhanden.

Voor sommige gebouwen is de slagingskans nul tot gering. Voor de kerktorens, uurwerken (op kerktorens) en molens wordt de verkoopkans zeer laag ingeschat. Er zijn in de markt geen tot beperkt aantal geïnteresseerden voor dergelijk

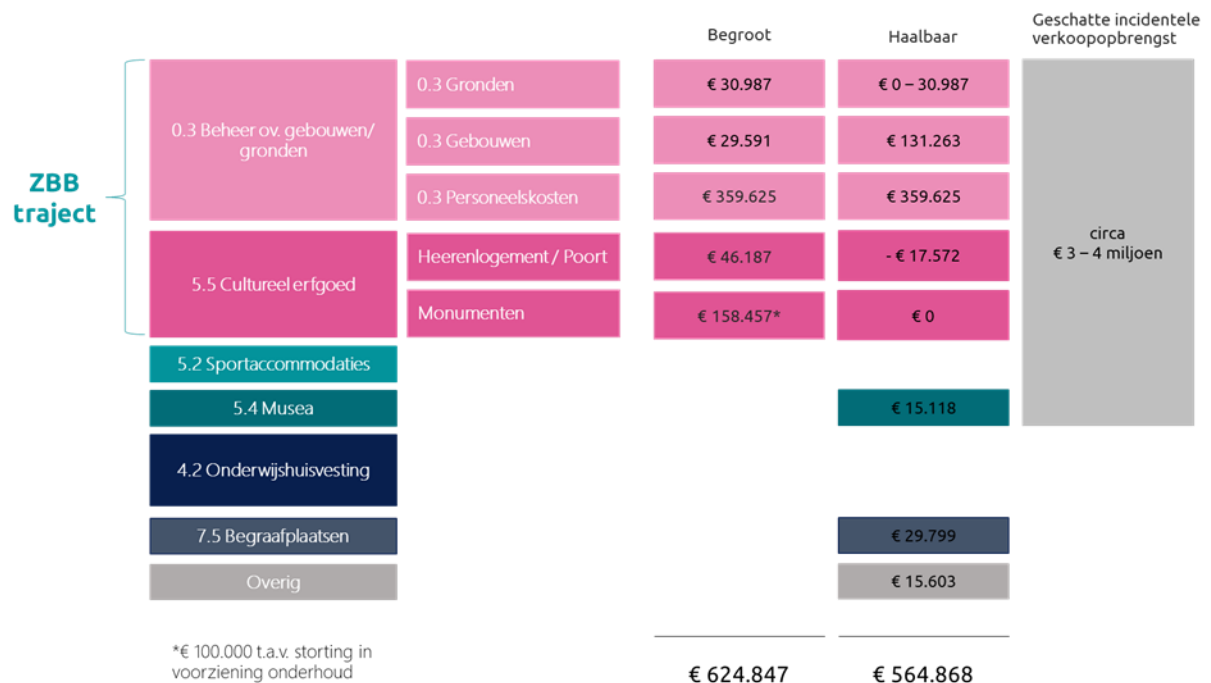
vastgoed en de onderhoudskosten zijn relatief hoog. Ook is het gebruik vaak beperkt. Dit maakt dat het vastgoed zeer moeilijk tot niet af te stoten is. Voor andere gebouwen is afstoot wel realistisch, maar wordt dit niet op korte termijn (voor 2026) haalbaar geacht. Voor de woningen en woonwagenplaatsen is een sterfhuisconstructie⁵ de meest haalbare optie, al kan het dan langer duren voordat alle woningen zijn verkocht. Wel is er een mogelijkheid om het beheer uit te besteden van het vastgoed dat niet op korte termijn af te stoten is. Daarbij moet wel de opmerking worden geplaatst dat in het ZBB met deze extra (beheers)kosten geen rekening is gehouden. Dit verkleint logischerwijs de besparing.

Buiten het ZBB is een aanvullende besparing mogelijk in de portefeuille. Door bijvoorbeeld het Museum, een leegstaande basisschool en gebouwen op begraafplaatsen af te stoten, wordt een extra besparing gevonden. Een andere extra 'besparing' wordt gevonden in enkele correcties en actualisaties op de begroting. Door onder andere kosten uit de begroting te halen voor gebouwen die de gemeente niet meer in bezit heeft.

Tot slot valt op dat er in het ZBB geen rekening is gehouden met benodigde extra kosten en investeringen om afstoot of verkoop van gebouwen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een startsubsidie (de zogenaamde bruidsschat) aan een stichting, externe beheerskosten of makelaarskosten bij verkoop. Deze extra kosten kunnen waarschijnlijk worden gedekt door de incidentele verkoopopbrengsten.

In onderstaande figuur is een overzicht van de begrote besparingen en de uit het onderzoek volgende haalbare besparing in beeld gebracht. Op basis van het totaal wordt geconcludeerd dat de begrote besparing haalbaar is. Wel zijn hierbij de aanvullende besparingen, gevonden buiten het ZBB, nodig om dit te behalen.

In hoofdstuk 5 worden de besparingen en analyse per categorie nader toegelicht.



Figuur 3: Overzicht besparingen

⁵ Een sterfhuisconstructie betreft het natuurlijk laten aflopen van de huurcontracten, ofwel afwachten tot een huurder vrijwillig de huur opzegt of komt te overlijden.

In dit onderzoek wordt voor een aantal gebouwen aanbevolen om het gebouw te verkopen. Dit gaat gepaard met incidentele verkoopopbrengsten. We verwachten dat dit in totaal € 3 tot € 4 miljoen kan opbrengen. Een precieze inschatting zal echter pas gemaakt kunnen worden na taxatie van de gebouwen en is sterk afhankelijk van de actuele marktsituatie.

Een laatste opmerking hierbij is dat er richting 2030 meer verplichtingen zijn rondom het verduurzamen van gebouwen. Mocht het dus zo zijn dat gebouwen niet op korte termijn afgestoten kunnen worden, dient er aandacht te zijn voor de verduurzaming hiervan. Deze opgave is verder niet meegenomen in dit onderzoek. Aanbevolen wordt dit mee te nemen in het op te stellen accommodatiebeleid.

03.03 Voorstel prioritering in aanpak

In hoofdstuk 5 wordt per categorie specifiek ingegaan op de haalbaarheid om gebouwen af te stoten of te verkopen. Voor een groot deel van het vastgoed en de gronden is dit mogelijk. Het kan echter wel een strategische keuze zijn om als gemeente sommige gebouwen en gronden wel in bezit te houden. Bij het mogelijk afstoten bevelen we aan om hierin een prioritering te hanteren, zodat begonnen wordt met de 'quick wins' en de voor de gemeente minder interessante vraagstukken volgen.

Samengevat worden deze drie stappen aanbevolen:

1. 'Quick wins'

Een aantal acties zijn relatief eenvoudig te nemen om vastgoed af te stoten of om de besparing te behalen:

- a. Zo kunnen de correcties op de begroting worden toegepast en is met de geactualiseerde begroting al een besparing behaald.
- b. Het verkopen van het Heerenlogement heeft een hoge slagingskans omdat de huurder hierin reeds interesse heeft. De aanbeveling is dit proces om tot verkoop te komen, in gang te zetten. Met dergelijke interesse van de huurder, is dit vaak mogelijk binnen het lopende contract. Mocht dit niet tot succes leiden, dan kan ook hier voor een sterfhuiskonstructie worden gekozen. Het is hier wel de aanbeveling om het maatschappelijk belang van het gebruik van het gebouw als theater voor de gemeente contractueel vast te leggen en duidelijke afspraken te maken over het gebruik door verenigingen.
- c. Hetzelfde geldt voor de verkoop van de Poort van Buren en het atelier (synagoge). Beide huurcontracten lopen dit of volgend jaar af en daarom is het mogelijk om op korte termijn tot verkoop over te gaan. Alles acties om deze te verkopen aan een (commerciële) partij kunnen in gang gezet worden.
- d. Tot slot staan momenteel bijna alle gebouwen op begraafplaatsen leeg. De aanbeveling is om deze eerst (voor beperkte tijd) in de markt te zetten en indien er geen geïnteresseerden worden gevonden, deze te slopen.

2. Overdracht en beheer organiseren

Voor een aantal categorieën is meer tijd nodig om tot afstoot te komen of kan het beheer op een andere manier worden ingeregeld:

- a. Voor de woningen wordt aanbevolen het beheer op een zakelijke manier in te regelen. Hiervoor kan een externe partij worden ingeschakeld. Hetzelfde geldt voor de woonwagenvaandelpaatsen.
- b. Ook voor de garageboxen en het schuurtje kan verkoop of overdracht in gang worden gezet, eventueel aan de betrokken woningcorporatie.

- c. Voor de dorpshuizen kan, na een besluit dat de gemeente deze wil overdragen aan de betrokkenen stichtingen, ook de gesprekken met de stichtingen worden opgestart. Dit kost tijd om dit samen te organiseren en tot een overeenkomst te komen. Een duidelijk kader vanuit de gemeente helpt hierbij. Ook is een zorgvuldige afweging tot de voordelen van het afstoten en het invullen van maatschappelijke doelen van belang.
- d. Ditzelfde geldt voor de volkstuinen: ga in gesprek met de huurders om tot een stichting te komen die het beheer van de volkstuinen overneemt.
- e. Mocht de gemeente besluiten om ook het beheer van de monumenten extern te willen uitbesteden, kan hiervoor een marktverkenning worden gestart om met geïnteresseerde partijen in contact te komen.
- f. De gesprekken om het Museum van Buren en Oranje elders te huisvesten kunnen worden doorgezet. Na een positief resultaat kunnen vervolgens stappen tot verkoop worden genomen. In deze gesprekken is reeds aandacht voor het maatschappelijke belang van een museum voor de gemeente.

3. Lagere prioriteit

- a. Op de gronden in bezit van de gemeente wordt momenteel een positief exploitatiesaldo gerealiseerd. Het afstoten past binnen het streven van de gemeente, maar levert geen besparing op. Aangezien de werkzaamheden voor het beheer van de gronden zeer beperkt zijn, wordt voorgesteld om dit qua prioritering naar achteren te schuiven.
Hierbij dient te worden opgemerkt dat het een strategische keuze van de gemeente kan zijn om gronden juist wél in bezit te houden. Strategische grondposities (en gebouwen) zijn juist waardevol voor de toekomst om maatschappelijke doelen van de gemeente te realiseren. Dit is vaak nodig om beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen en economie op de (middel)lange termijn te realiseren en regisseren.
- b. Het is mogelijk de gymzalen af te stoten en hier een andere vorm voor te organiseren, echter is dit vanuit de wettelijke verplichting vrij omslachtig en kleven hier ook nadelen aan. De aanbeveling is om dit vraagstuk als laatste op te pakken, zodat ook goed inzichtelijk is welke beheerswerkzaamheden hierbij horen en of de voordelen opwegen tegen de nadelen.

04 BEGROTING

De besparingen in het ZBB Budgeting traject zijn gebaseerd op de begroting voor 2021. In dit onderzoek wordt een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van de besparingen uit het ZBB. Om de juiste vergelijking te kunnen maken met de voorgestelde ombuigingen, is de analyse ook gebaseerd op de bedragen uit de begroting voor 2021. In dit hoofdstuk voeren we een analyse uit op de begroting om hier grip op te krijgen. Daarbij maken we op onderdelen ook een vergelijking met gemiddelden uit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed.

04.01 Analyse begroting

Vastgoed

In de begroting voor 2021 zijn voor een aantal taakvelden de baten en lasten opgenomen. De lasten worden gedeeltelijk gedekt door middel van huurinkomsten. Voor 2021 zijn de begrote huurinkomsten niet voldoende om de totale lasten voor het vastgoed te dekken en is er sprake van een negatief exploitatiesaldo van bijna € 1,3 miljoen. Dit is niet onlogisch, aangezien dit vastgoed doorgaans wordt geëxploiteerd voor de maatschappelijke baten. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de baten en lasten zijn verdeeld over de verschillende taakvelden.

Taakveld	Baten	Lasten	Saldo
0.3 Beheer ov. Gebouwen	€ 43.494	€ 180.379	- € 136.885
4.2 Onderwijshuisvesting	€ 50.500	€ 937.464	- € 886.964
5.2 Sportaccommodaties	€ 1.250	€ 51.279	- € 50.029
5.4 Musea	€ 1.500	€ 16.618	- € 15.118
5.5 Cultureel erfgoed	€ 84.110	€ 255.608	- € 171.498
Totaal	€ 180.854	€ 1.441.348	- € 1.260.494

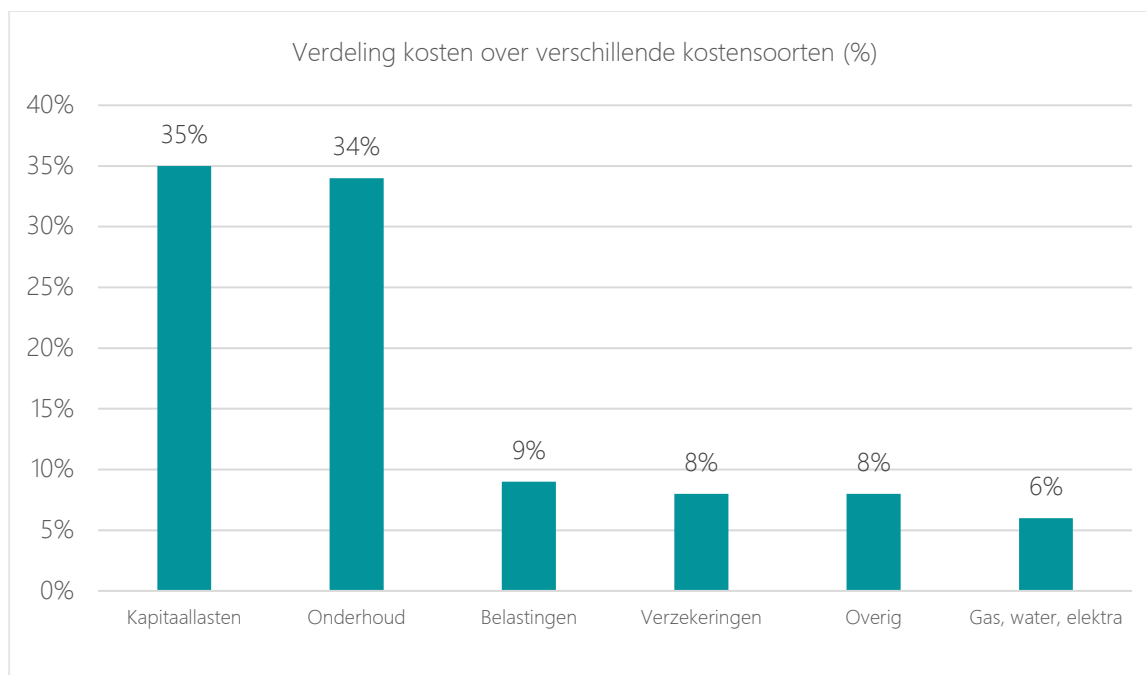
Tabel 4: Baten en lasten per taakveld (bron: primitieve begroting 2021)

De baten zijn met name afkomstig van de gebouwen in de categorie Cultureel erfgoed. Voor Onderwijshuisvesting ligt het exploitatiesaldo het laagst.

Er zijn verschillende kostensoorten gemoeid met het vastgoed:

- Onderhoudskosten
- Kapitaallasten (rente en afschrijvingen)
- Belastingen
- Verzekeringen
- Gas, elektra en water
- Overige kosten (onder andere kosten voor telefonie en communicatie, brandstof voertuigen en machines, beveiliging en schoonmaak)

In de volgende grafiek is weergegeven hoe de totale kosten zijn verdeeld over verschillende kostensoorten.



Figuur 4: Verdeling kosten over kostensoorten

Wanneer deze verdeling wordt vergeleken met de gemiddelde verdeling van kosten uit de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed⁶, valt op dat het aandeel kapitaallasten in gemeente Buren een stuk lager ligt dan gemiddeld in de sector. In de benchmark is dit gemiddeld 66% van de totale kosten. Dit is te verklaren doordat een groot aantal gebouwen in Buren al volledig is afgeschreven. Aan de andere kant ligt het aandeel onderhoudskosten in gemeente Buren relatief hoog (34% in gemeente Buren t.o.v. 26% in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed). Dit kan wederom worden verklaard doordat de kapitaallasten relatief laag zijn.

Gronden

De baten en lasten die gepaard gaan met de gronden vallen, net als een gedeelte van het vastgoed, onder taakveld 0.3 (Beheer ov. gebouwen/gronden). In onderstaande tabel zijn de totale baten en lasten opgenomen die vallen onder de omschrijving 'Grondzaken'. Jaarlijks levert het verhuren van gronden de gemeente ruim € 62.000 op.

Omschrijving	Baten	Lasten	Saldo
Grondzaken	€ 103.750	€ 41.316	€ 62.434

Tabel 5: Baten en lasten grondzaken

Begraafplaatsen

De begraafplaatsen vallen buiten de besparingen van ZBB, maar de gebouwen op de begraafplaatsen behoren wel tot de vastgoedportefeuille. In onderstaande tabel zijn de totale baten en lasten opgenomen die behoren tot taakveld 7.5 – begraafplaatsen (gebaseerd op Primitieve begroting 2022).

⁶ De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een samenwerking tussen TIAS en Republic waarbij jaarlijks data vanuit open en eigen databronnen worden verzameld om gemeentelijke vastgoedprestaties inzichtelijk te maken. Voor meer informatie zie www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl.

Taakveld	Baten	Lasten	Saldo
7.5 Begraafplaatsen	€ 416.228	€ 423.979	€ 7.751

Tabel 6: Baten en lasten taakveld begraafplaatsen

Deze bedragen hebben betrekking op alle baten en lasten die gemoeid gaan met begraafplaatsen. Hier vallen dus bijvoorbeeld ook begraafrechten onder en het onderhoud aan de grond. Als we enkel kijken naar de bedragen die betrekking hebben op de gebouwen leidt dit tot onderstaand overzicht:

Kostenomschrijving	Bedrag (begroting 2022)
Gebouwenverzekering	€ 1.859
Onderhoud aan gebouwen	€ 1.440
Storting in VZ onderhoud gebouwen	€ 26.500
Totaal	€ 29.799

Tabel 7: Kosten gebouwen begraafplaatsen

04.02 Onderhoudskosten

In het bestand MJOP projectniveau 2022-2036 zijn voor 68 gebouwen de onderhoudskosten opgenomen. Hiervan komen 62 gebouwen voor in het gebouwenoverzicht. De 6 gebouwen die wel in het MJOP voorkomen maar niet in het gebouwenoverzicht zijn opgenomen in bijlage 03. Dit betreft onder andere 3 stadspompen. In onderstaande tabel zijn voor de 62 gebouwen die in beide bestanden voorkomen de bedragen opgenomen.

Selectie 62 gebouwen (MJOP + gebouwenoverzicht)	
Totaal 2022-2036	€ 7.494.855
Per jaar	€ 499.657

Tabel 8: Totaal MJOP 2022-2036

Van de 62 gebouwen is voor 30 gebouwen ook de oppervlakte bekend.

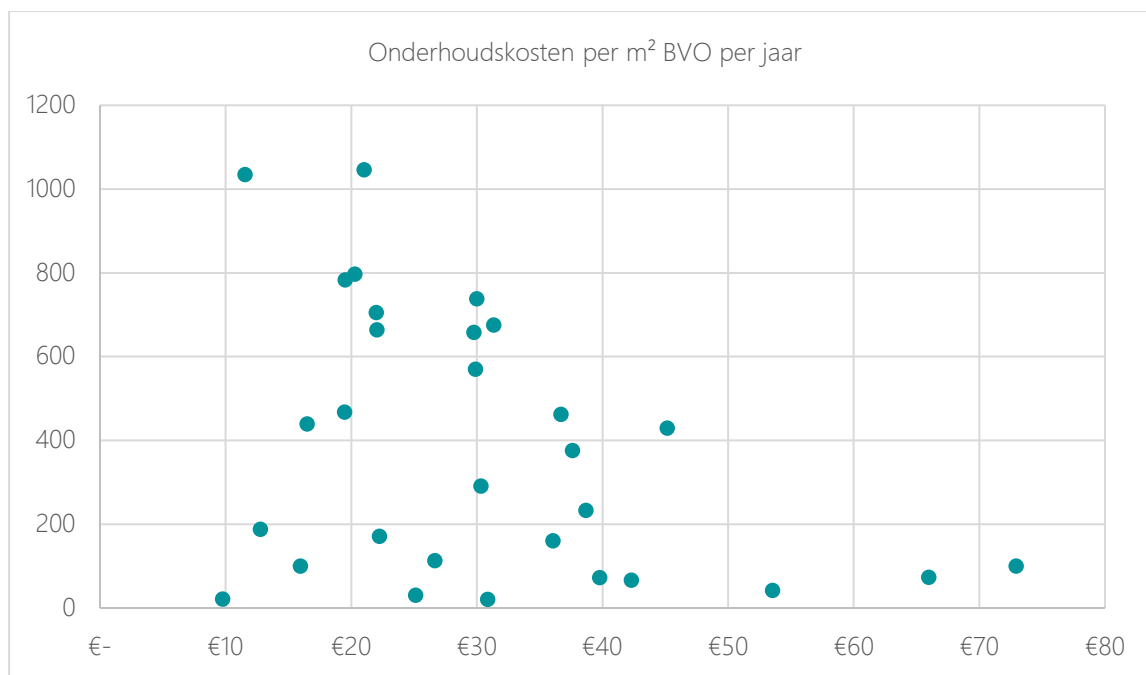
Selectie 30 gebouwen (MJOP + oppervlakte bekend)	
Totaal 2022-2036	€ 4.474.455
Per jaar	€ 298.297
M ² BVO	11.523
Per jaar per m ² BVO	€ 26

Tabel 9: Selectie gebouwen oppervlakte bekend (MJOP 2022-2036)

De gemiddelde onderhoudskosten per jaar per m² BVO zijn circa € 26. Als dit wordt vergeleken met het gemiddelde van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is dit relatief hoog. De gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud liggen daar op € 12 per jaar per m² BVO. In onderstaande grafiek zijn de gemiddelde onderhoudskosten per m² BVO per jaar weergegeven ten opzichte van de oppervlakte. De 3 gebouwen met de hoogste onderhoudskosten per m² BVO per jaar zijn:

1. Aula begraafplaats Ingen (€ 73 per m² BVO per jaar)
2. Synagoge Buren (€ 66 per m² BVO per jaar)
3. Aula/berging begraafplaats Ravenswaaij (€ 54 per m² BVO per jaar)

Er zijn geen opvallende uitschieters zichtbaar.



Figuur 5: Onderhoudskosten per m² BVO per jaar (bron: MJOP 2022-2036)

In de begroting voor 2021 is in totaal € 680.924 begroot aan onderhoudskosten. Dit ligt ruim boven het jaarlijks gemiddelde van het MJOP (circa € 300.000). Van de totale onderhoudskosten in de begroting wordt circa € 300.000 toegekend aan werkelijke onderhoudskosten (44%). De overige € 380.000 (56%) is voor stortingen in de onderhoudsvoorziening. Een groot deel van de geraamde onderhoudskosten wordt dus niet daadwerkelijk uitgegeven maar apart gehouden in een voorziening.

Aan het eind van 2021 bedraagt de hoogte van de voorziening € 1,5 miljoen. Verrekend over de totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille komt dit neer op € 89 per m². Dat is relatief hoog, vergeleken met de verwachte gemiddelde onderhoudskosten per m² per jaar.

Daarbij moet wel de opmerking worden gemaakt dat de verwachting is dat – bij een gelijkblijvende portefeuille – de kosten voor onderhoud hoger zullen uitvallen dan nu begroot in de MJOP. Dit omdat er geen kosten voor verduurzaming zijn meegenomen en een belangrijk deel van de verduurzaming voor 2030 zal moeten worden gerealiseerd⁷.

⁷ Dit betreft onder andere wettelijke verplichtingen vanuit het Klimaatakkoord.

04.03 Correcties op de begroting

Bij het analyseren van de begroting vielen ons enkele bedragen op die niet langer actueel zijn. Door het corrigeren van de begroting kan er circa € 55.000 bespaard worden. Het betreft onderstaande correcties:

Gebouw	Bevinding	Omschrijving kosten	Bedrag (huidig)	Bedrag (na correctie)
Dorpshuis Kerk-Avezaath	Gebouw niet in eigendom: bedragen komen te vervallen	Storting in VZ onderhoud	€ 29.901	€ 0
		Onderhoud	€ 3.095	€ 0
Dorpshuis Asch	Gebouw niet in eigendom: bedragen komen te vervallen	Storting in VZ onderhoud	€ 1.014	€ 0
		Onderhoud	€ 306	€ 0
Dorpshuis Erichem	Gebouw niet in eigendom: bedrag komt te vervallen	Onderhoud	€ 731	€ 0
Dorpshuis 't Klokhuis	Eigendom gebouw overgedragen: verzekering komt te vervallen, belasting alleen van toepassing op grond.	Verzekering	€ 2.570	€ 0
		Belasting	€ 2.012	€ 500
Huisvesting bbs Asch	Gebouw wordt getransformeerd naar woningen.	Overig onderhoud	€ 1.000	€ 0
		Belastingen	€ 1.265	€ 0
		Overige goederen en diensten	€ 1.000	€ 0
		Aardgas – en elektriciteitsverbruik	€ 5.000	€ 0
		Waterverbruik	€ 500	€ 0
		Gebouwenverzekering	€ 1.441	€ 0
		Afschrijvingen vaste activa	€ 5.397	€ 0
Totaal			€ 55.232	€ 500

Tabel 10: Mogelijke correcties op begroting

Voor bovengenoemde dorpshuizen geldt dat de gemeente geen juridisch eigenaar is, maar de dorpshuizen wel rekenen op financiële hulp bij grote onderhoudsopgaven. Afgelopen jaren zijn hierover al vele gesprekken gevoerd, maar helaas is tot op heden hierover niets concreet vastgelegd.

Tot slot is aangegeven dat de basisschool obs Ommeren per 1-8-2022 ophoudt te bestaan. Als de gemeente ervoor kiest dit gebouw af te stoten, kan een aanvullende besparing van circa € 8.000 worden behaald. Omdat dit moment nog in de toekomst ligt, is er voor dit onderzoek gekozen deze besparing nog niet mee te nemen.

05 STRATEGIE PER CATEGORIE

In dit hoofdstuk wordt per categorie ingegaan op de mogelijkheden per vastgoedcategorie, de mogelijke besparingen die daarmee gepaard gaan, de haalbaarheid hiervan en de aanbevolen strategie. De belangrijkste afweging die hierbij door de gemeente moet worden gemaakt is of de functie vanuit maatschappelijk oogpunt wel of niet behouden moet blijven en wie de meest geëigende partij is om het beheer uit te voeren indien een gebouw wordt aangehouden. Gezien het standpunt van de raad om zo veel mogelijk vastgoed af te stoten, verschilt deze afweging per categorie. Allereerst worden de categorieën binnen het ZBB toegelicht, daarna volgen de overige categorieën.

Binnen het ZBB:

05.01 Dorpshuizen

De vastgoedportefeuille van gemeente Buren telt 14 dorpshuizen. De dorpshuizen zijn onder te verdelen in drie categorieën:

1. Gemeente is eigenaar van de grond en het gebouw (6 dorpshuizen)
2. Gemeente is alleen eigenaar van de grond (5 dorpshuizen)
3. De gemeente geen eigenaar, maar in de statuten is vastgelegd dat de gemeente weer eigenaar wordt zodra de stichting ophoudt te bestaan (3 dorpshuizen)

Bij de dorpshuizen valt op dat in het verleden veel verschillende afspraken zijn gemaakt en dat afspraken (nog) niet zijn afgerond en/of zijn vastgelegd. Zo zijn er al een aantal overeenkomsten al geruime tijd verlopen. Hierbij wordt aangegeven dat op het (nog op te stellen) accommodatiebeleid wordt gewacht met het opstellen van een nieuw contract. Daarnaast is er een gebouw in eigendom van een stichting (De Breipot) maar is dit niet formeel vastgelegd. Een ander buurthuis (De Hoekenburg) is in 2018 verkocht aan de kerkstichting, maar de daadwerkelijke overdracht is in afwachting van een wijziging van het bestemmingsplan. Pas daarna kan de verkoop worden afgerond.

Op dit moment staan er twee buurthuizen leeg: De Oude School en Jeugdhonk Maurik. In het gebouw waarin de Oude School is gevestigd, bevinden zich ook een woonruimte en een fysiopraktijk. De woonruimte wordt ingezet als anti-kraak en de fysiopraktijk wordt verhuurd (het huidige contract loopt tot 1 juli 2022). Jeugdhonk Maurik is gelegen aan buurthuis het Klokhuis, waarvan het gebouw in eigendom is van de stichting.

In onderstaande tabel zijn de dorpshuizen getoond met de eigendomssituatie en inkomsten en uitgaven.

Naam	Eigenaar gebouw	Eigenaar grond	Inkomsten (€ per jaar)	Uitgaven (€ per jaar)	Saldo (€ per jaar)
Het Gildehuis	Gemeente	Gemeente	€ 0	€ 17.875	- € 17.875
Jeugdhonk Maurik	Gemeente	Gemeente	€ 0	€ 797	- € 797
't Zoetzand	Gemeente	Gemeente	€ 0	€ 25.045	- € 25.045
De Oude School	Gemeente	Gemeente	€ 1.600	€ 28.696	- € 27.096
De Rozenhoek	Gemeente	Gemeente	€ 0	€ 8.285	- € 8.285
De Hoekenburg	Gemeente	Gemeente	€ 0	€ 14.931	- € 14.931
Het Klokhuis	Stichting	Gemeente	€ 0	€ 4.582	- € 4.582
De Breipot	Stichting	Gemeente	€ 0	€ 2.971	- € 2.971
Het Binnen	Stichting	Gemeente	€ 0	€ 1.051	- € 1.051
Prinsenhof	Bijen Beheer BV	Gemeente	€ 6.920	€ 0	€ 6.920
't Ecksternest	Stichting	Gemeente	€ 0	€ 0	€ 0

De Avezathen	Stichting	Stichting	€ 0	€ 32.996	- € 32.996
Dorpshuis Asch	Stichting	Stichting	€ 0	€ 1.320	- € 1.320
Dorpshuis Erichem	Stichting	Stichting	€ 0	€ 731	- € 731
Totaal			€ 8.520	€ 139.280	- € 130.760

Tabel 11: Dorpshuizen (bron: primitieve begroting 2021)

De begroting is in een aantal gevallen niet aangepast bij wijziging van de eigendomssituatie. Voor onderstaande vier dorpshuizen staan er bedragen opgenomen in de begroting die komen te vervallen. Het betreft de volgende bedragen:

Dorpshuis	Uitgaven begroot	Uitgaven correct	Besparing
Het Klokhuis	€ 4.582	€ 500	€ 4.082
De Avezathen	€ 32.996	€ 0	€ 32.996
Dorpshuis Asch	€ 1.320	€ 0	€ 1.320
Dorpshuis Erichem	€ 731	€ 0	€ 731
Totaal	€ 39.629	€ 500	€ 39.129

Tabel 12: Correcties op begroting dorpshuizen

Door bovenstaande correctie door te voeren in de begroting is er een (theoretische) besparing te behalen van bijna € 40.000.

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

In het voorstel van het ZBB-traject wordt er niet bespaard op de jaarlijkse uitgaven aan de dorpshuizen.

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

Voor de buurthuizen waar gemeente Buren eigenaar is van het gebouw zijn er grofweg twee realistische mogelijkheden: het gebouw in eigendom houden of het gebouw overdragen aan de stichting die er is gevestigd.

Wij raden de gemeente aan om de gebouwen over te dragen aan de stichtingen. Om dit tot een succes te brengen is het wel noodzakelijk om enkele prestatieafspraken op te stellen. Te denken valt aan:

- Professionaliteitseisen
- Eisen goed eigenaarschap, en dus het goed onderhouden van het gebouw (denk hierbij aan het definiëren van de basiskwaliteit)
- Eisen ten aanzien van inclusiviteit (om maatschappelijk belang te vergroten)
- Eisen ten aanzien van het gebruik om het maatschappelijke doel te dienen, bijvoorbeeld het organiseren van minimaal 3 activiteiten per week

Ook voor buurthuizen waar het eigendom van de gebouwen reeds is overgedragen aan een stichting, is het aan te bevelen dergelijke afspraken te maken. We bevelen aan om de gronden in bezit van de gemeente te houden, aangezien dit vaak interessante locaties betreft in de kernen en dit zeer minimale lasten met zich meebrengt.

Is een stichting niet in staat om aan deze eisen te voldoen, dan kan er een pauze ingelast worden. De stichting krijgt dan een vooraf afgesproken periode, bijvoorbeeld 1 jaar, de tijd om zaken op orde te krijgen. Lukt dit niet? Dan draagt de stichting het eigendom van het gebouw weer over aan de gemeente. De gemeente kan er dan voor kiezen om het gebouw te verkopen, te slopen en de grond te verkopen of in te zetten voor andere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw of parkeergelegenheid.

Het Jeugdhonk in Maurik staat momenteel leeg maar wordt binnenkort weer in gebruik genomen als jeugdhonk door stichting Mozaïek.

Ook dorpshuis de Oude School staat sinds medio 2019 leeg. Nadat het eigendom van het dorpshuis weer is overgedragen aan de gemeente, zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met inwoners om te praten over de toekomst van het dorpshuis. Tot op heden heeft dit echter niet tot een doorstart geleid. Naast het dorpshuis zitten er nog twee ruimtes in het gebouw. Een woonruimte die tijdelijk wordt beheerd en ingezet voor anti-kraak. Een tweede ruimte wordt verhuurd aan een fysiopraktijk (contract tot 1 juli 2022). Wij raden de gemeente aan om dit gebouw in zijn geheel te verkopen.

Welke besparing is realistisch?

Wanneer het eigendom van de gebouwen overgedragen wordt aan de betreffende stichtingen, komen de lasten voor de gebouwen te vervallen voor de gemeente. De grond blijft in eigendom dus de belastingen voor de grond resteert. Dit wordt haalbaar geacht voor de volgende 4 gebouwen:

1. Het Gildehuis
2. 't Zoetzand
3. De Rozenhoek
4. De Hoekenburg
5. Jeugdhonk Maurik

Het totale exploitatiesaldo per jaar voor deze gebouwen bedraagt € 66.933. Voor de belasting van de grond wordt circa € 500 per gebouw ingeschat door de gemeente. De resterende kosten bedragen daarmee in totaal € 2.500. In totaal kan het overdragen van het eigendom de gemeente een besparing opleveren van € 64.433.

Voor de Oude School wordt aangenomen dat dit gebouw wordt verkocht. De baten en lasten komen daarmee te vervallen. Dit levert een besparing op van € 27.096. De totale besparing die de gemeente kan behalen door eigendom over te dragen en de Oude School te verkopen bedraagt € 91.529. Opgeteld met het bedrag wat behaald kan worden door correcties door te voeren komt het uit op een totaal van € 130.658. In deze besparing is nog geen rekening gehouden met eventuele sloopkosten, overdrachtskosten of subsidies aan de betrokken stichtingen.

05.02 Woningen

De gemeente heeft 5 woningen in eigendom. Deze liggen verspreid over verschillende kernen. Alle woningen worden momenteel verhuurd en de meeste bewoners wonen al geruime tijd in de woning. De woningen in Buren zijn beide een rijksmonument. De woning in Zoelen is aangewezen als gemeentelijk monument. In het verleden is reeds geprobeerd de woningen over te dragen aan een woningcorporatie. Dit is toen niet gelukt. In onderstaande tabel zijn per woning de adresgegevens en inkomsten en uitgaven opgenomen.

Adres	Kern	BVO (m ²)	Inkomsten (€ per jaar)	Uitgaven (€ per jaar)	Saldo (€ per jaar)
Kerkpad 3	Asch	113	€ 2.196	€ 6.125	- € 3.929
Kerkstraat 2	Buren	136	€ 5.640	€ 7.289	- € 1.649
Kniphoeck 18	Buren	188	€ 6.888	€ 6.295	€ 593
Voorstraat 6	Lienden	439	€ 8.100	€ 7.684	€ 416
Jeudestraat 80	Zoelen	291	€ 9.000	€ 11.377	- € 2.377
Totaal		1.167	€ 31.824	€ 38.770	- € 6.946

Tabel 13: Overzicht woningen (bron: primitieve begroting 2021)

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

Ombuiging 4.2 heeft betrekking op de woningen. De omschrijving is als volgt: 'minimaal beheer gemeentelijke woningen en woonwagens standplaatsen'. Het beheer van de woningen wordt afgeschaald naar het minimaal nodige. De mogelijke besparing is voor het eerste jaar berekend door de totale uitgaven te verminderen met 50%. Vanaf het tweede jaar is de besparing 75% van de totale uitgaven.

Uitgaven conform begroting	€ 38.770
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 19.385
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 29.078

Kanttekening: bij de berekening van bovenstaande besparingen is het uitgangspunt dat de woningen in eigendom blijven. De kosten voor verzekeringen en belastingen worden echter ook met 50% en 75% verminderd. Het is onrealistisch om een besparing op deze kostenposten te verwachten zolang de gebouwen in eigendom blijven.

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

De woningen dienen geen gemeentelijk beleidsdoel. De gemeente heeft daarom al eerder aangegeven de woningen te willen afstoten. Vanwege de rechtsbescherming van de huurders is het niet mogelijk om de huurder uit te zetten en de woningen in lege staat te verkopen. Gezien de onderliggende huurcontracten met relatief zeer lage huren en grote oppervlakten van de woningen, is het voor een koper niet interessant om de woning in bewoonde staat over te nemen. Gezien de grootte van de woningen en de monumentale status wordt verwacht dat dit ook niet interessant en rendabel is voor een woningcorporatie.

De meest haalbare optie is wachten tot de huur wordt opgezegd of afloopt om vervolgens in lege staat tot verkoop over te gaan (sterfhuisconstructie). De verwachting is dat de huidige huurders niet op korte termijn (voor 2026) de huur opzeggen. De huidige huurders zijn over het algemeen op leeftijd en gezien de lage huren is er ook in geval van minimaal beheer een reële kans dat zij zo lang als mogelijk is in de woning blijven wonen.

De meest realistische optie voor de gemeente is de zogenoemde stervhuisconstructie: de woning blijft in eigendom totdat de huur wordt opgezegd of de huurder komt te overlijden. Daarna wordt de woning in lege staat verkocht.

Een verschil is wel te maken in het beheer. De gemeente kan er voor kiezen om hier zakelijk in te acteren en streng op de bewoning toe te zien. Denk dan bijvoorbeeld aan controles of de woning ook echt door degene wordt bewoond die het contract heeft getekend, er geen onderhuur plaatsvindt en dat er geen andere activiteiten worden uitgevoerd (ook niet op het perceel). Daarbij is aan te bevelen om de maximale huurverhoging toe te passen, om de huren richting marktconform te laten bewegen. Er zijn partijen in de sector die dergelijk 'zakelijk' beheer uitvoeren.

Dit leidt samengevat tot de volgende varianten:

1. Woningen (eigendom + beheer) overdragen aan woningcorporatie
 - Voordelen: besparing (beheers)kosten
 - Nadelen: er is waarschijnlijk geen verkoopopbrengst
 - Slaginskans: zeer klein, vanwege de verspreide ligging van de woningen, de relatief grote oppervlakte die niet past bij sociale huur, de lage huren en monumentale status.
2. Sterfhuisconstructie en beheer zelf regelen
 - Voordelen: geen externe beheerskosten
 - Nadelen: geen besparing op korte termijn, opbrengst bij verkoop
 - Slaginskans: groot, voortzetten van de huidige werkzaamheden

3. Sterfhuisconstructie en beheer uitbesteden

- Voordelen: de gemeente hoeft geen werkzaamheden meer uit te voeren voor het beheer, zakelijke insteek kan helpen in het sneller beëindigen van de huurcontracten, opbrengst bij verkoop
- Nadelen: externe beheerskosten nodig
- Slagingskans: groot

Uit de haalbaarheidsanalyse wordt de derde optie aanbevolen voor de gemeente.

Welke besparing is realistisch?

Als er wordt uitgegaan van de derde optie, is voor de woningen op korte termijn (voor 2026) geen besparing realistisch. De kosten voor het uitbesteden van het beheer zijn geraamd op circa € 1.200 per woning per jaar. Dit kan eventueel worden opgevangen met het uitvoeren van minder onderhoudswerkzaamheden en huurstijgingen. Daarbij moet worden opgemerkt dat momenteel reeds sober onderhoud wordt uitgevoerd.

Kader: Zorgvuldigheid benodigd bij het verkopen van woningen

De woningmarkt staat momenteel erg onder druk. In andere gemeenten is het voorgekomen dat de gemeente in negatief daglicht kwam te staan, omdat woningen voor (veel) te lage prijzen werden verkocht en afspraken niet zorgvuldig genoeg werden gemaakt. Bijvoorbeeld in Haarlem. De gemeente verkocht een woning voor ruim vijf ton, drie weken later is het een miljoen waard⁸. De woning werd na 3 uur (!) al verkocht voor 2 ton meer, en drie weken later gebeurde hetzelfde opnieuw. Het is daarom van belang dat zorgvuldig wordt omgegaan met afspraken en verkoopprijzen bij het verkopen van woningen.

05.03 Woonwagenplaatsen en bergingen

De vastgoedportefeuille van gemeente Buren bevat twee standplaatsen voor woonwagens, een schuurtje en grond voor garageboxen. De gemeente is in alle gevallen eigenaar van de grond en in enkele gevallen ook van het gebouw dat op de grond staat. Alle objecten worden verhuurd aan particulieren. In onderstaande tabel is de eigendomssituatie per object opgenomen.

Naam	Kern	Eigenaar gebouw	Eigenaar grond
Standplaats woonwagen	Buren	Gemeente	Gemeente
Standplaats woonwagen	Buren	Gemeente	Gemeente
Schuurtje	Ravenswaaij	Gemeente	Gemeente
Ondergrond garagebox 21	Buren	Gemeente	Gemeente
Ondergrond garagebox 7	Buren	Particulier	Gemeente
Ondergrond garagebox 16	Buren	Particulier	Gemeente
Ondergrond garagebox 17	Buren	Particulier	Gemeente

Tabel 14: Overzicht woonwagenstandplaatsen en bergingen

Voor beide standplaatsen voor woonwagens zijn contracten afgesloten voor onbepaalde tijd. Eén van de gebruikers heeft eerder bij de gemeente aangegeven graag uitgekocht te willen worden. Het schuurtje in Ravenswaaij staat achter een woning die in eigendom is van een woningcorporatie. Voor de ondergrond van de garageboxen zijn geen overeenkomsten beschikbaar. Wel is er correspondentie over huurverhoging en een brief uit 2002 waarin staat dat de

⁸ Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/editie/nl/artikel/3691951/gemeente-verkoopt-huis-voor-spotprijs-3-weken-later-het-het-dubbele-waard>

huur met 10 jaar wordt verlengd en dat wanneer de garagebox wordt verkocht er een nieuwe huurovereenkomst moet worden afgesloten met de koper voor de ondergrond.

De inkomsten en uitgaven worden niet per gebouw geregistreerd. Voor de standplaatsen en grond van de garageboxen zijn bedragen samengevoegd en in de begroting opgenomen. Voor het schuurtje is er geen inzicht in de inkomsten en uitgaven.

Categorie	Inkomsten (€ per jaar)	Uitgaven (€ per jaar)	Saldo (€ per jaar)
Woonwagenstandplaatsen	€ 2.400	€ 974	€ 1.426
Garageboxen	€ 750	€ 1.355	-€ 605

Tabel 15: Inkomsten en uitgaven (bron: primitieve begroting 2021)

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

Ombuiging 4.2 heeft onder andere betrekking op de standplaatsen van woonwagens. De omschrijving is als volgt: 'minimaal beheer gemeentelijke woningen en woonwagen standplaatsen'. Het beheer van de standplaatsen wordt afgeschaald naar het minimaal nodige. De mogelijke besparing is voor het eerste jaar berekend door de totale uitgaven te verminderen met 50%. Vanaf het tweede jaar is de besparing 75% van de totale uitgaven. Hierbij is dus niet meegenomen dat de opbrengsten groter zijn dan de lasten.

Uitgaven conform begroting	€ 974
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 487
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 731

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

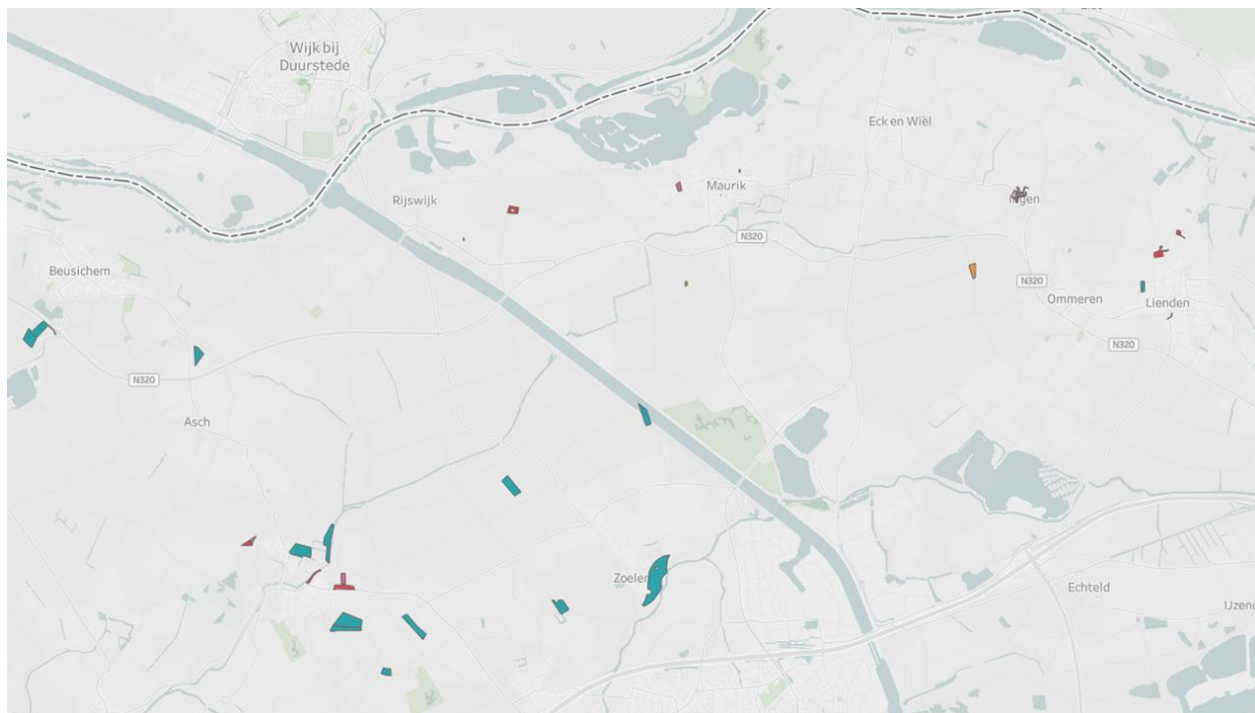
Voor de woonwagenplaatsen wordt eenzelfde constructie aangeraden als voor de woningen. Besteed het beheer uit (of doe dit zelf, gezien de minimale werkzaamheden) en verkoop de standplaatsen zodra de huidige huurder het contract opzegt. Er wordt aanbevolen om dit schuurtje over te dragen aan de betreffende woningcorporatie waar de woning bij hoort. De ondergrond van de garageboxen raden wij aan om te verkopen en het beheer tijdelijk onder te brengen bij de afdeling groen.

Welke besparing is realistisch?

Door het verkopen van de ondergrond van de garageboxen komen de inkomsten en uitgaven te vervallen. Dit levert de gemeente een besparing op van € 605 per jaar. Voor de woonwagenstandplaatsen is op korte termijn (voor 2026) een besparing niet realistisch. Er is geen rekening gehouden met een eventuele verkoopopbrengst van de garageboxen.

05.04 Gronden

Gemeente Buren heeft in totaal 29 percelen in eigendom. Deze liggen verspreid door de gemeente. Hier onder vallen verschillende typen gronden (zie paragraaf 02.02) welke verschillende doelen dienen.



Figuur 6: Percelen in eigendom van gemeente Buren

De kosten en opbrengsten van de gronden zijn in één post gebundeld in de begroting. Jaarlijks levert het verhuren van gronden de gemeente ruim € 62.000 op. Het is niet bekend welk aandeel de volkstuinen hierin hebben ten opzichte van de tegen commerciële prijzen verhuurde gronden.

Omschrijving	Baten	Lasten	Saldo
Grondzaken	€ 103.750	€ 41.316	€ 62.434

Tabel 16: Baten en lasten grondzaken

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

Ten aanzien van de gronden is in het ZBB-traject ombuiging 4.1 bepaald: 'Besparing grondzaken'.

De toelichting van deze ombuiging is 'verkoop van niet noodzakelijke grond levert een voordeel op'. Om de mogelijke besparing te berekenen zijn de lasten gepaard met grondzaken bij elkaar opgeteld. Voor jaar 1 geldt een besparing van 50% en vanaf jaar 2 een besparing van 75%. Bij de besparing is geen onderscheid gemaakt tussen niet noodzakelijke gronden en wel noodzakelijke gronden, maar is de besparing over alle lasten toegepast. In onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen.

Uitgaven conform begroting	€ 41.316
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 20.658
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 30.987

Kanttekening: In het ZBB-traject zijn de inkomsten niet meegenomen in de berekening. Op dit moment leveren de gronden de gemeente huurinkomsten op. De besparing van het ZBB levert een te positief beeld op omdat deze inkomsten komen te vervallen bij verkoop.

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

Ten aanzien van het eigendom van de gronden heeft de gemeente een drietal opties:

1. Alle gronden behouden
2. Alleen strategische gronden behouden, de rest verkopen
3. Alle gronden verkopen

Daarnaast kan de gemeente er voor kiezen om het beheer zelf uit te voeren of dit uit te besteden aan een stichting of organisatie.

Er wordt aangeraden om onderscheid aan te brengen in strategische gronden en niet-strategische gronden. Strategische gronden die, eventueel op termijn, als ontwikkellocatie gebruikt kunnen worden of andere gemeentelijke doelen kunnen dienen, zijn raadzaam om te behouden. Dit hoeven niet perse gronden te zijn ten behoeve van woningontwikkeling, maar ook voor andere gemeentelijke doelen als waterberging of natuur. Niet-strategische gronden, zoals restgroen of gronden zonder duidelijke toekomstige bestemming, kunnen worden verkocht. De gemeente heeft reeds het beleid om restgroen indien mogelijk te verkopen.

Voor de volkstuinen zal de gemeente een afweging moeten maken of het organiseren van volkstuinen onderdeel is van het gemeentelijk beleid en een maatschappelijk doel dient. Als de gemeente er voor kiest om volkstuinen te faciliteren voor de inwoners dan raden wij aan om het beheer uit te besteden aan een stichting of organisatie en daarbij de volgende regels mee te geven:

- Goed onderhoud: de volkstuinen moeten netjes onderhouden blijven.
- Inclusie: Het huren van een volkstuin moet voor iedere inwoner toegankelijk zijn.
- Inkadering van de bestemming en het gebruik: De grond mag enkel gebruikt worden als volkstuin (er mogen bijvoorbeeld geen vakantiehuisjes geplaatst worden of 's avonds activiteiten worden georganiseerd).

Het beheer van de overige gronden raden wij om onder te brengen bij de afdeling groen binnen de gemeente.

Op dit moment levert het verhuren van gronden de gemeente relatief veel opbrengsten op terwijl het relatief weinig werkzaamheden met zich mee brengt. De prioriteit om tot verkoop over te gaan, is dan ook laag. Het is een logische keuze om dit als laatste op te pakken en prioriteit te geven aan ander vastgoed.

Welke besparing is realistisch?

De haalbaarheid van de verkoop van grond is sterk afhankelijk van de locatie en bestemming. Op basis van de beschikbare gegevens wordt verwacht dat het merendeel van de gronden is te verkopen en dat de volkstuinen kunnen worden uitbesteed aan een stichting. Daarmee komt dus ook wel een groot deel van de inkomsten te vervallen. Omdat de kosten en opbrengsten van de gronden niet per perceel beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om een precieze inschatting van de realistische besparing te geven.

05.05 Monumenten

Gemeente Buren heeft relatief veel monumenten in de portefeuille. De categorie monumenten is onder te verdelen in 4 typen gebouwen:

1. Molens (2)
2. Synagoge (1)
3. Kerktorens (12)
4. Monumenten overig: muziektenten, kanonnen, muren (9)

Type gebouw	Objectnaam	Kern
Molen	Prins van Oranje	Buren
Molen	De Korenbloem	Zoelen
Synagoge	Synagoge	Buren
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Beusichem
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Zoelmond
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Buren
Kerktoren	Toren	Erichem
Kerktoren	Toren	Kerk-Avezaath
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Zoelen
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Ingen
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Ommeren
Kerktoren	Toren N.H. Kerk	Lienden
Kerktoren	Toren N.H. Kerk (uurwerk)	Maurik
Kerktoren	Toren N.H. Kerk (uurwerk)	Rijswijk
Kerktoren	Toren N.H. Kerk (uurwerk)	Eck en Wiel
Monumenten overig	Muziektent	Ingen
Monumenten overig	Muziektent	Beusichem
Monumenten overig	Muziektent	Eck en Wiel
Monumenten overig	Carillon Vredelust	Lienden
Monumenten overig	Kasteelmonument	Buren
Monumenten overig	Waag en stadspomp	Buren
Monumenten overig	Oude muren	Buren
Monumenten overig	Stadswallen	Buren
Monumenten overig	Kanonnen	Buren

Tabel 17: Overzicht monumenten

Er is geen inzicht in de inkomsten en uitgaven op gebouwniveau. De bedragen zijn samengevoegd onder de omschrijving 'Monumenten (molens, synagoge en kerktorens). In onderstaande tabel zijn de totale baten en lasten van deze categorie opgenomen.

Omschrijving	Baten	Lasten	Saldo
Monumenten	€ 5.000	€ 194.025	€ 189.025

Als we naar de onderliggende kostenposten kijken valt met name de storting in voorziening onderhoud gebouwen op. Jaarlijks wordt er € 133.717 begroot voor deze voorziening. Dat is bijna 70% van de totale baten van de

monumenten. Voor onderhoud aan gebouwen is slechts € 16.929 begroot per jaar. Gezien het grote verschil ontstaat het vermoeden dat hier ruimte is voor een eventuele besparing.

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

In ombuiging 4.7 is de besparing voor monumenten opgenomen. De toelichting van de ombuiging luidt 'door verkoop van gebouwen hebben we minder onderhouds- en personeelskosten'. Om tot de besparing te komen worden alle lasten bij elkaar opgeteld. In jaar 1 bedraagt de besparing 50% van de lasten bij elkaar opgeteld. Vanaf jaar 2 loopt dit op tot 75% van de totale lasten voor deze categorie. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende bedragen opgenomen.

Uitgaven conform begroting (per jaar)	€ 194.025
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 97.013
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 145.519

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

De meest haalbare optie is afhankelijk van het type monument. Per type gebouw is een aanbeveling gegeven.

Molens

Beide molens vallen onder het cultureel erfgoed in de gemeente. Verkoop is een mogelijkheid, al is de markt voor geïnteresseerden zeer klein. De ene molen is voldoende groot om te gebruiken als winkel of woonruimte, bij de andere molen is dit twijfelachtig. Inzet van een (gespecialiseerde) makelaar is hierbij zeer aan te raden en zelfs dan blijft de kans gering. Het beheer van de molens kan sowieso worden uitbesteed. Er zijn in Nederland diverse stichtingen die zich hiermee bezig houden.

Synagoge/atelier

De synagoge is in gebruik als atelierruimte en dient geen maatschappelijk doel. Daarom wordt aangeraden deze te verkopen. De ruimte leent zich goed voor bijvoorbeeld een kleine woning of expositieruimte (conform huidig gebruik). De verkoopkans van dit gebouw is hoog.

Kerktorens en uurwerken

De gemeente is enkel eigenaar van enkele kerktorens, niet van het gehele kerkgebouw. In sommige gevallen is de gemeente slechts eigenaar van het uurwerk en niet van de toren. De verkoopkans van deze gebouwen is zeer klein. Dus hoewel verkoop de gewenste optie is, verwachten wij dat deze gebouwen in eigendom blijven van de gemeente. Wel kan ervoor worden gekozen om het beheer uit te besteden.

Monumenten

De overige monumenten zijn kenmerkende objecten voor gemeente Buren. Dit zijn geen gebouwen, maar bijvoorbeeld muziektenten, muren en kanonnen. De verkoopkans hiervan is ook zeer laag en de objecten hebben wel een zekere maatschappelijke waarden. Aangezien de benodigde beheersactiviteiten beperkt zijn, is het advies om het beheer hiervan uit te besteden.

Welke besparing is realistisch?

De besparing in het ZBB is zeer hoog ten opzichte van de realistische afstootmogelijkheden. Het grootste aandeel van de kosten zit in een storting in de onderhoudsvoorzieningen. Aangezien de huidige stand van de onderhoudsvoorziening vrij hoog is, is hier een besparing in te realiseren. We verwachten hiermee een besparing van € 66.859 te behalen (50% van de totale storting in de onderhoudsvoorziening).

05.06 Het Heerenlogement

Het Heerenlogement is een theater en restaurant gevestigd in Beusichem. Het theater wordt ook gebruikt door de lokale theaterstichting. Het gebouw betreft een monumentaal pand dat gebouwd is rond 1500. De gemeente heeft zowel de grond als het gebouw in eigendom. Met de exploitant van het gebouw is een contract afgesloten. Jaarlijks betaalt de exploitant € 47.860 aan huurinkomsten aan de gemeente. De jaarlijkse lasten voor de gemeente bedragen € 32.444. Het gebouw heeft een positief jaarlijks exploitatiesaldo van €15.416. Het gebouw is op korte termijn toe om te worden verduurzaamd.

Aan de exploitant van het Heerenlogement is een lening verstrekt door de gemeente voor realisatie van hotelkamers.

De boekwaarde voor deze verbouwing bedraagt € 120.462 per 31-12-2021. De exploitant heeft aangegeven het gebouw graag te willen overnemen van de gemeente.



Figuur 7: Het Heerenlogement (bron: www.hetheerenlogement.nl)

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

De besparing voor het Heerenlogement valt onder ombuiging 4.5 (Verkoop monumentale gemeentelijke panden). Voor het Heerenlogement wordt in jaar 1 een besparing van 50% van de huidige kosten verwacht en vanaf jaar 2 een besparing van 75%. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende bedragen opgenomen.

Uitgaven conform begroting (per jaar)	€ 32.444
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 16.222
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 24.333

Kanttekening: In het ZBB-traject zijn de inkomsten niet meegenomen in de berekening. Op dit moment heeft het Heerenlogement een positief exploitatiesaldo. De besparing van het ZBB levert een te positief beeld op omdat ook de inkomsten komen te vervallen bij verkoop.

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

Voor het Heerenlogement heeft de gemeente twee mogelijkheden: in bezit houden of verkopen.

1. Het gebouw in eigendom houden.
 - Voordeel: het levert de gemeente jaarlijks inkomsten op.
 - Nadeel: de risico's van het gebouw blijven bij de gemeente.
 - Slagingskans: groot
2. Het gebouw verkopen
 - Voordeel: risico komt bij nieuwe eigenaar, gemeente is geen geld en tijd meer kwijt aan het beheer.

- Nadeel: inkomsten komen te vervallen
- Slagingskans: groot

De verkoop van het gebouw is voor de gemeente interessant, omdat de maatschappelijke doelen ook kunnen worden gerealiseerd als het gebouw niet meer in eigendom is van de gemeente. Bij verkoop dienen afspraken gemaakt worden voor wanneer maatschappelijke partijen het gebouw mogen gebruiken en tegen welke tarieven. De exploitant heeft reeds interesse getoond in de aankoop en de verkoopprocedure zal daarom naar verwachting ook redelijk eenvoudig kunnen verlopen. De gemeente legt daarmee het volledige risico bij de nieuwe eigenaar. Het pand is oud, heeft een energielabel G en zal op korte termijn verduurzaamd moeten worden. In de huidige begroting is hier nog geen rekening mee gehouden. De toekomstige uitgaven vallen dan waarschijnlijk hoger uit dan nu is begroot. De inkomsten zullen daarentegen komen te vervallen. De gemeente heeft echter ook geen winstdoel dus dit is geen motivatie om het gebouw in eigendom te houden.

Welke besparing is realistisch?

Met de verkoop van het Heerenlogement komen alle inkomsten en uitgaven te vervallen. Omdat de gemeente op dit moment winst maakt op het Heerenlogement leidt verkoop niet tot een jaarlijkse besparing maar levert het de gemeente jaarlijks € 15.416 minder aan inkomsten op. Daarentegen staat wel een incidentele verkoopopbrengst.

05.07 Poort van Buren

De Poort van Buren is een rijksmonument en gebouwd rond 1400. Het gebouw bestaat uit twee gebouwdelen die afzonderlijk verhuurd worden. Het ene gedeelte wordt verhuurd aan Do&Co. Deze partij verhuurt een gedeelte van het gebouw onder aan een bakkerij. Dit contract wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd. De partij heeft een grote betalingsachterstand aan nutsvoorzieningen. Het andere gedeelte wordt verhuurd aan een kaarsenmakerij. Het contract wat is afgesloten loopt tot en met maart 2023. In totaal ontvangt de gemeente voor beide gebouwdelen jaarlijks €31.250 aan huurinkomsten en servicekostenvergoeding. De begrote uitgaven bedragen jaarlijks €29.139. De Poort van Buren levert de gemeente daarmee jaarlijks een positief exploitatiesaldo van €2.111 op.



Figuur 8: Poort van Buren

Wat is de mogelijke besparing conform het ZBB-traject?

De besparing voor de Poort van Buren valt onder ombuiging 4.5 (Verkoop monumentale gemeentelijke panden). Voor de Poort van Buren wordt in jaar 1 een besparing van 50% van de huidige uitgaven verwacht en vanaf jaar 2 een besparing van 75%. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende bedragen opgenomen.

Uitgaven conform begroting (per jaar)	€ 29.139
Besparing 1 ^e jaar (50%)	€ 14.570
Besparing vanaf jaar 2 (75%)	€ 21.854

Kanttekening: In het ZBB-traject zijn de inkomsten niet meegenomen in de berekening. Op dit moment heeft de Poort van Buren een positief exploitatiesaldo. De besparing van het ZBB levert een te positief beeld op omdat ook de inkomsten komen te vervallen bij verkoop.

Wat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek?

Voor de Poort van Buren heeft de gemeente twee mogelijkheden: in bezit houden of verkopen.

1. Het gebouw in eigendom houden.
 - Voordeel: het levert de gemeente jaarlijks inkomsten op.
 - Nadeel: de risico's van het gebouw blijven bij de gemeente.
 - Slagingskans: groot
2. Het gebouw verkopen
 - Voordeel: risico komt bij nieuwe eigenaar, gemeente is geen geld en tijd meer kwijt aan het beheer.
 - Nadeel: inkomsten komen te vervallen
 - Slagingskans: gemiddeld

Het is haalbaar om dit gebouw te verkopen. De gemeente heeft dan geen beheerswerkzaamheden meer en legt het volledige risico bij de nieuwe eigenaar. Het pand is oud, heeft energielabel G en zal dan ook op korte termijn verduurzaamd moeten worden. In de huidige begroting is hier nog geen rekening mee gehouden. De toekomstige uitgaven zullen dan waarschijnlijk ook hoger uitvallen dan nu begroot. De contracten met de huurders verlopen binnen een jaar, wat het mogelijk maakt om de contracten te ontbinden.

Welke besparing is realistisch?

Met de verkoop van de Poort van Buren komen alle inkomsten en uitgaven te vervallen. Omdat de gemeente op dit moment winst maakt op de Poort leidt verkoop niet tot een jaarlijkse besparing maar levert het de gemeente jaarlijks € 2.111 minder aan inkomsten op. Daarentegen staat wel een incidentele verkoopopbrengst.

Buiten ZBB:

05.08 Museum van Buren en Oranje

Het Museum van Buren en Oranje is gelegen in het oude en monumentale raadhuis in het centrum van Buren. Sinds 1988 wordt het gebouw gebruikt als museum en hedendaags is het museum van april t/m oktober geopend en wordt het gerund door voornamelijk vrijwilligers. Door de museumstichting wordt alleen betaald voor gemaakte kosten zoals verzekeringen, monumentenwacht en brandbeveiliging. De gemeente ontvangt hiervoor jaarlijks een servicevergoeding van € 1.500. De overige kosten worden betaald door de gemeente en bedragen jaarlijks € 16.618. Het begrote exploitatiesaldo van het museum bedraagt daarmee - € 15.118.



Figuur 9: Museum van Buren en Oranje

Onlangs hebben gesprekken met het Marechausseemuseum plaatsgevonden om het museum van Buren en Oranje daar onder te brengen. Hierin ligt een belangrijke kans om het gebouw te kunnen verkopen. De culturele waarde van het museum gaat daardoor niet verloren, maar wordt enkel verplaatst. Het gebouw waar het museum nu in is gevestigd, kan vervolgens verkocht worden. De gemeente heeft verder geen aanleiding om het gebouw in eigendom te houden en het gebouw leent zich uitstekend om getransformeerd te worden naar bijvoorbeeld luxe appartementen of een boetiekhotel.

Door het gebouw te verkopen bespaart gemeente jaarlijks € 15.118. Daarnaast kan de gemeente rekenen op een incidentele verkoopopbrengst.

05.09 Buitensport

Onder de categorie buitensportvoorzieningen vallen zowel sportverenigingen als enkele hobbyclubs. In onderstaande tabel zijn de betreffende gebouwen opgenomen.

Naam	Adres	Kern
Clubgebouw Corso	Uiterdijk 12a	Zoelen
Harmonievereniging Kunst na Arbeid	Burg. Hoftijzerplein 2	Ingen
Muziekvereniging Amicitia	Papestraat 4	Lienden
Clubgebouw Stichting Jong Nederland	Plantsoen 5	Buren
Hondensportvereniging 'De Betuwe'	Zandkampsesteeg	Zoelen
Jeu de Boules Club	De Wielstraat 14	Beusichem
Korfbalvereniging Activitas	Driesweg 19	Maurik
Postduivenvereniging	Verhuizenstraat 8a	Ingen
Kleiduivenschietvereniging	Ommerenwal 2	Ommeren
Scouting Saffatin	Driesweg 21	Maurik
Tennisvereniging Buren	Plantsoen 3	Buren
Tennisvereniging Kellendonck	De Hucht 9	Kerk-Avezaath
Tennisvereniging De Bongerd	De Wielstraat 24	Beusichem
Voetbalvereniging BZS	De Wielstraat 8	Beusichem
Voetbalvereniging FC Lienden	Molenstraat 18	Lienden
Voetbalvereniging ISC	Verhuizensestraat 8	Ingen
Voetbalvereniging MEC'07	Driesweg 17	Maurik
Voetbalvereniging SCR	Langstraat 5	Rijswijk
Voetbalvereniging SCZ	Uiterdijk 12	Zoelen
Voetbalvereniging SV Buren	Graafschapsstraat 6	Buren
Voetbalvereniging Teisterbanders	Dorpsstraat 35	Kerk-Avezaath

Tabel 18: Overzicht gebouwen categorie Buitensport

Voor bijna alle bovenstaande gebouwen geldt dat enkel de grond in eigendom is van de gemeente. Het eigendom van de gebouwen is reeds overgedragen aan de stichtingen of gebruikers. Voor alle voetbalverenigingen is in 2021 een huur- en exploitatieovereenkomst gesloten met de Burense Sport Coöperatie (BSC). De gemeente is enkel bij Voetbalvereniging MEC'07 en korfbalvereniging Activitas eigenaar van een gedeelte van de gebouwen. Aangezien het eigendom van de gebouwen grotendeels reeds is overgedragen aan stichtingen of verenigingen komen er uit het haalbaarheidsonderzoek geen verdere aanbevelingen. Het is voor de gemeente niet interessant om de gronden te verkopen.

05.10 Gymzalen

Gemeente Buren is van 8 gymzalen eigenaar van zowel het gebouw als de grond. Daarnaast is de gemeente van 1 gymzaal enkel eigenaar van de grond. Deze gymzaal is gevestigd in het buurthuis dat in eigendom is van Stichting Verenigingsgebouw In De Avezaath. In Maurik is een nieuwe gymzaal in aanbouw. Naar verwachting wordt deze in het najaar van 2022 opgeleverd. De functies van de gymzalen in Ommeren en Eck en Wiel zullen dan ophouden te bestaan.

In de volgende tabel zijn de gymzalen opgenomen. Van de gymzaal in Eck en Wiel is de planning om deze op korte termijn te slopen en ook de gymzaal in Ommeren komt binnenkort te vervallen.

Adres	Kern	Eigenaar gebouw	Eigenaar grond
Hellenbergstraat 1a	Eck en Wiel	Gemeente Buren	Gemeente Buren
Korte Bosstraat 3	Rijswijk	Gemeente Buren	Gemeente Buren
De Wielstraat 6b	Beusichem	Gemeente Buren	Gemeente Buren
Daver 46	Kerk-Avezaath	Stichting	Gemeente Buren
Jeudestraat 78a	Zoelen	Gemeente Buren	Gemeente Buren
De Bijen 3	Buren	Gemeente Buren	Gemeente Buren
Burg. Hoftijzerplein 4	Ingen	Gemeente Buren	Gemeente Buren
Het Eindtoe 7	Lienden	Gemeente Buren	Gemeente Buren
Ommerenveldseweg 7	Ommeren	Gemeente Buren	Gemeente Buren

Tabel 19: Overzicht gymzalen

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht ten aanzien van gymzalen. De gymzalen kunnen in theorie verkocht worden aan een marktpartij, maar dan moet de gemeente ze ook weer terug huren voor het aanbieden van gymnastiekonderwijs. Of dat een besparing oplevert is zeer de vraag. Wat wel een optie is voor gemeenten is om beheerstichtingen de ruimte te geven om het gebruik van accommodaties te verbeteren en daarmee de inkomsten te verhogen. In ruil voor een beheersvergoeding neemt de stichting het beheer en onderhoud over. Er zijn ook verenigingen die risicodragend investeren in de verduurzaming van het vastgoed waarvan zij de exploitatie overnemen.

Onze aanbeveling aan gemeente Buren is om met enkele partijen in gesprek te gaan over het uitbesteden van het beheer van de gymzalen. Vanwege de grote impact is hiervoor geen aanvullende besparing gerekend.

05.11 Begraafplaatsen

Iedere gemeente is verplicht om gelegenheid te bieden tot begraven. Gemeente Buren heeft hiervoor 12 begraafplaatsen in beheer en onderhoud. De kernen Buren, Lienden en Maurik hebben ieder twee algemene begraafplaatsen. Beusichem, Eck en Wiel, Ingen, Ravenswaaij en Zoelmond hebben elk één begraafplaats met zowel een oud als nieuw gedeelte. Daarnaast is er nog een gezamenlijke begraafplaats van Zoelen en Kerk-Avezaath die 'begraafplaats Zoelen' wordt genoemd. Op de begraafplaatsen heeft de gemeente in totaal 11 gebouwen in eigendom. In onderstaande tabel zijn deze gebouwen opgenomen.

Naam	Kern
Aula / berging	Ravenswaaij
Berging	Maurik
Berging	Buren
Berging / entreegebouw	Eck en Wiel
Berging	Lienden
Berging	Lienden
Aula	Ingen
Berging	Beusichem
Berging / urnenmuur	Buren
Berging	Maurik

Tabel 20: Overzicht gebouwen op begraafplaatsen

In 'Beleidsplan begraafplaatsen 2020-2030' van gemeente Buren is aangegeven dat voor ieder gebouw een toekomstscenario opgesteld moet worden. Tot dit bekend is, worden de gebouwen leeggehaald, afgesloten en niet meer gebruikt. Alle gebouwen worden onderhouden op het minimaal benodigde onderhoudsniveau aan de buitenzijde van de gebouwen. Op dit moment staat er voor de gebouwen €1.859 aan verzekeringskosten en €27.940 aan onderhoudskosten jaarlijks in de begroting. Bijna alle gebouwen staan momenteel leeg.

Deze specifieke gebouwen dienen geen maatschappelijk doel. De gemeente heeft ook de wens uitgesproken om de gebouwen te verkopen als er interesse is of anders te slopen. De aanbeveling aan de gemeente Buren is om dit door te zetten en de gebouwen te slopen of te verkopen aan bijvoorbeeld een begrafenisondernemer. Dit levert de gemeente een jaarlijkse besparing op van €29.799. In deze besparing is geen rekening gehouden met eventuele sloopkosten.

05.12 Overige gebouwen

Er zijn 4 gebouwen die niet ingedeeld tot één van bovengenoemde categorieën behoren. De gebouwen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Naam	Kern	Eigendom gebouw	Eigendom grond
Voormalig basisschool Asch	Asch	Gemeente	Gemeente
Voormalig basisschool Ommeren	Ommeren	Gemeente	Gemeente
Brede school Maurik	Maurik	Gemeente	Gemeente
Snackbar/cafetaria Het Pandje	Ingen	Particulier	Gemeente

Tabel 21: Overzicht gebouwen Overig

De voormalige basisschool in Asch wordt getransformeerd naar woningen. De kosten voor dit gebouw komen daardoor te vervallen. In de begroting staat jaarlijks een bedrag opgenomen van € 15.603. Dit bedrag kan bespaard worden door een correctie door te voeren in de begroting.

Van voormalig basisschool Ommeren is aangegeven dat deze per 1-8-2022 ophoudt te bestaan. Als de gemeente ervoor kiest dit gebouw af te stoten, kan een aanvullende besparing van circa € 8.023 worden behaald. Omdat dit moment nog in de toekomst ligt, is er voor dit onderzoek gekozen deze besparing nog niet mee te nemen.

Voor de brede school in Maurik is een beheerstichting opgericht waar de gemeente samen met twee schoolbesturen aan deelneemt. Deze school blijft in eigendom van de gemeente. Er is geen besparing mogelijk.

Voor snackbar/cafetaria het Pandje hebben wij geen inzicht in eventuele opbrengsten. Het gebouw is reeds in eigendom van een particulier. Dit gebouw heeft verder geen waarde voor de gemeente en er is dan ook geen besparing mogelijk.

Uit het ZBB-traject volgt naast het voorstel om het vastgoed af te stoten ook het voorstel om de personele lasten te verminderen. Door het afstoten van het vastgoed komen werkzaamheden voor het team Ruimte te vervallen. Dit biedt huidige medewerkers de mogelijkheid om andere taken en/of rollen binnen de gemeentelijke organisatie te vervullen.

De personele bezetting van team Ruimte bedraagt op dit moment 6,78 FTE (peildatum 17-6-2021)⁹. Het ZBB stelt een besparing voor van 75% op de huidige personele lasten ten behoeve van beheer gebouwen en gronden. Omgerekend naar aantal FTE zou dit een vermindering van 5,1 FTE (75% van 6,78) betekenen waardoor er nog 1,7 FTE resteert.

De gemeente zal vastgoed in eigendom blijven houden, gezien het onrealistisch is om al het vastgoed af te stoten. En ook al wordt het beheer zoveel als mogelijk uitbesteed, is er nog steeds personeel nodig. Taken of rollen die binnen de gemeente vervuld moeten worden zijn onder andere:

- Interne opdrachtgever voor externe beheerorganisatie(s)
- Aanspreekpunt voor de Raad
- Beheer vastgoed dat in bezit blijft (o.a. kerktorens)
- (Financiële) administratie

Op basis van de bovengenoemde voorstellen tot verkoop en afstoot, is de inschatting dat er circa 1 FTE benodigd is om bovenstaande taken te vervullen. In de praktijk zien we dat het uitbesteden van beheer met succes kan leiden tot een vermindering van de formatie. Een voorbeeld is gemeente Deventer, daar bestaat het team vastgoed uit 1 FTE. Daarnaast zal de gemeente ook rekening moeten houden met de kosten van externe inhuur en uitbesteding van beheer. Zo zal er waarschijnlijk een makelaar ingeschakeld moeten worden om gebouwen te verkopen. En dient de gemeente ook de beheersorganisatie een bijdrage te betalen om het beheer over te nemen.

Wij denken dat een besparing van 75% op de personele lasten realistisch is. Als we enkel kijken naar het aantal FTE is deze besparing zelfs aan de lage kant. Maar gezien de extra kosten die het uitbesteden van beheer en het afstoten van vastgoed met zich meebrengt raden wij aan om de besparing niet hoger in te schatten.

⁹ Tijdens gesprekken hebben wij vernomen dat twee medewerkers ten tijde van het onderzoek hebben aangekondigd over te stappen naar een andere functie. Deze FTE's zijn nog wel meegenomen in het totaal van 6,78 FTE.

BIJLAGE 01
ONTVANGEN DOCUMENTEN

Documentnaam
0904 bijlage MJOP 2021-2035 incl. prognose ontw.
0904 Voorziening onderhoud gebouwen meerjarig
13) Formulier aanvraag uitgaande factuur afrekening 2021 Museum Buren en Oranje
13) Formulier aanvraag uitgaande factuur afrekening 2021 Synagoge
138256
2021 04 13 Onderzoeksrapport Gemeente Buren Vastgoedbeleid 2.0 Na AW
Aanbiedingsbrief Onderzoek vastgoed gemeente Buren
Adressen gemeentelijke gebouwen schooljaar 2020-2021 met verenigingen – corona
B&W B-2008-1416 getekend voorstel inclusief voortgangsrapportage eigendommenbeheer
B&W B-2008-16586 getekend voorstel tweede voortgangsrapportage eigendommenbeheer 2008
B&W B-2009-12018 getekend voorstel inclusief derde voortgangsrapportage eigendommen 2009
Beleidsplan begraafplaatsen 2020 – 2030
Benodigde data Republiq
Bestuurlijke reactie brief college aan rekenkamer
Bijlage 1 Gefactureerde jaarlijkse betalingen in 2021
Bijlage 2 - Ombuigingen op bedrijfsvoering (1)
Bijlage 2 Maandelijkse en kwartaalbetalingen 2021
Bijlage 3 - Begrotingswijziging voorgestelde ombuigingen ZBB (1)
Brief b.en w. bestuurlijk hoor en wederhoor Vastgoed
Bt_210827_Toekomstoriëntatie Buren fase 2 def
Collegevoorstel RKO vastgoednota
D.
D.089745 Amendement D66_ PvdA en VVD_ dekking IHP 2021-2036
Eindafrekening De Prinsenhof 2021
Eindoverzicht Buren aangeboden 13 augustus 2021
Eindrapport Buren Opgestuurd 13 augustus 2021
Geamendeerd raadsbesluit woningprogramma
Gespreksverslag gemeente burens en theater 19nov2021.docx
Integraal Huisvestingsplan Onderwijs gemeente Buren 2021-2036
MJOP projectniveau 2022-2036
Overzicht huur- en (erf)pachtinkomsten en verkopen van alle gronden en gebouwen -boekjaar 2021
Overzicht objecten nieuwe nulmeting en MJOP Lijst 2021, (bijgewerkt januari 2017)
Raadsbesluit IHP
Raadsvoorstel
Raadsvoorstel IHP
Strategisch Eigendommenbeleid bls. 1 tm. 59
Strategisch Eigendommenbeleid 60 tm 100
Strategisch Eigendommenbeleid tm 130
Taakveld begraafplaatsen
Totaaloverzicht vastgoedobjecten (RKC -juni 2020)
Totaaloverzicht vastgoedobjecten en gronden – Werkdocument

vaststelling Raad Eigendommenbeleid
Voor republiq - aangeleverde ombuigingen
Vooronderzoek_accommodatiebeleid_291121
woningbouwbtvleerlingenprognose 13mrt2022
ZBB domein Ruimte

BIJLAGE 02 OVERZICHT GEÏNTERVIEWDEN

Naam	Functie of domein
Rob van Nifterik	Concerncontroller
Tosca Benschop	Financieel adviseur ruimte
Marco van Hoek	Economie, recreatie en toerisme
Karel Grimm	Ruimtelijke ontwikkeling en wonen
Marianne van Willigen	Ruimtelijke ontwikkeling en wonen
Marc van Ooijen	Ruimtelijke ontwikkeling en wonen
Karin van Ekeren	Gebouwenbeheer
Karin Rutten	Gebouwenbeheer
Alexandra Serné	Vastgoed
Amy Bronk	Vastgoed
Henk Helderton	Vastgoed
Karl Maier	Wethouder
Michiel van Dalen	Gemeentesecretaris