

**Toets financiële haalbaarheid
aangeleverde business case
Stichting Oud Buren en
Stichting Cultuurpoort Buren**

ambtelijke financiële toets

Inhoud

1. Financiële toets business case stichting Oud Buren (Museum Buren en Oranje)
2. Financiële toets business case stichting Cultuurpoort (Poortgebouw)
3. Exploitatie herbestemming Culturele Poort incl. museum Buren en Oranje en de huiskamer van Buren

1. Financiële toets business case stichting Oud Buren (Museum Buren en Oranje)

Verondersteld een sterke groei in inkomsten (4x meer huidig), vereist een significante investering (€ 240k) en behoorlijke bijdrage van de Gemeente Buren in de komende jaren.

Exploitatie Huidige locatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal bezoekers	2.500	2.500	3.000	4.000	4.500	4.500
Inkomsten	€ 11.000	€ 11.000	€ 20.000	€ 35.000	€ 45.000	€ 45.000
Huidige exploitatiekosten	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500
Onderhoudskosten			-€ 15.000	-€ 15.000	-€ 15.000	-€ 15.000
Overige kosten om te komen to resultaat € 3.500 (*)			-€ 18.000	-€ 18.000	-€ 18.000	-€ 18.000
OZB						
Exploitatiekosten	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 41.500	-€ 41.500	-€ 41.500	-€ 41.500
Resultaat	€ 2.500	€ 2.500	-€ 21.500	-€ 6.500	€ 3.500	€ 3.500

Investering herinrichting museum	-€ 240.000
----------------------------------	------------

Gevraagde bijdrage Gemeente Buren

Bijdrage exploitatiekosten 2026 en 2027 **)	-€ 28.000
Onderhoud carillon & behuizing niet voor St. Oud Buren 15 jaar	-€ 20.000
Meerjaren onderhoudsplan	-€ 40.000
OZB bijdrage 15 jaar	-€ 23.250
Investering herinrichting museum huidige locatie	PM
Totaal	-€ 111.250

* Overige kosten om te komen tot resultaat € 3.500

Er is geen volledige kostenspecificatie opgenomen in het visieplan 2025 van Stichting Oud Buren; alleen de huidige exploitatie- en onderhoudskosten zijn vermeld.

Bij een inkomstenprognose van € 45.000 wordt een resultaat van € 3.500 behaald. Het verschil, rekening houdend met de vermelde kosten, is opgenomen onder 'overige kosten' (€ 18.000).

Er is geen ingroei van deze kosten verondersteld, dit om de sterke inkomstengroei te kunnen realiseren.

** Bijdrage Gemeente Buren om tekorten te dekken in transitie jaren van Museum.

De stichting heeft geen inzicht gegeven in de verwachte bijdrage van de Gemeente Buren tijdens de transitiejaren om tot een positief resultaat te komen.

In de financiële prognose is aangenomen dat dit proces twee jaar zal duren, waarbij de inkomsten moeten stijgen van € 11.000 naar € 45.000 om een positief resultaat te realiseren.

De Gemeente Buren wordt geacht het tekort in deze periode aan te vullen.

2. Financiële toets business case stichting Cultuurpoort (Poortgebouw)

Afhankelijk van het model leidt dit tot een goed resultaat voor de Stichting. Echter vraagt dit van de Gemeente een aanzienlijke investering, vooral wanneer het museum op dezelfde locatie blijft. Daarnaast wordt het investeringsbedrag om het gebouw gebruik gereed te maken te laag veronderstelt (€ 347k vs. € 850k)

Doel stichting

- Ontzorgen gemeente en beheren gebouw

Voorwaarden waaronder stichting wil overnemen

1. Overdrachtsbelasting betaald de gemeente circa € 50.000,--
2. Gemeente betaald investering om gebouw gebruik gereed te maken € 346.730,-

Exploitatie

- Stichting komt met 3 exploitatie modellen

Verkoop huidige locatie	€ 0
-------------------------	-----

Bijdrage Gemeente Buren

Overdrachtsbelasting	-€ 50.000
Gebouw gebruiksgereed maken	-€ 346.730
Totaal	-€ 396.730

Model 1	m2	m2 prijs	Totaal
Commerciële ruimte (koffiecorner metbakker)	81	€ 150	€ 12.150
Woonruimte (zolder)	118	€ 75	€ 8.850
Ontvangst ruimte*	78	€ 75	€ 5.850
Atelier*	130	€ 75	€ 9.750
Inkomsten	407		€ 36.600
Exploitatie kosten			-€ 15.900
Resultaat			€ 20.700

Model 2	m2	m2 prijs	Totaal
Commerciële ruimte	81	€ 150	€ 12.150
Atelier en expositie*	190	€ 75	€ 14.250
Ontvangst ruimte*	78	€ 75	€ 5.850
Totaal	349		€ 32.250
Exploitatie kosten			-€ 15.900
Resultaat			€ 16.350

Model 3	m2	m2 prijs	Totaal
Atelier en kunstenaars*	81	75	6.075
Museum*	192	35	6.720
Ontvangst ruimte*	78	75	5.850
Totaal	351		€ 18.645
Exploitatie kosten			-€ 15.900
Resultaat			€ 2.745

* Maatschappelijk

** Doorrekening energie naar alle huurders

3. Exploitatie herbestemming Culturele Poort incl. museum Buren en Oranje en de huiskamer van Buren

Vereist een investering van € 850k, die wordt betaald uit de bestemmingsreserve vastgoed en accommodaties, maar levert de Gemeente een significante besparing op (€ 115k) .

Herbestemming Culturele Poort incl. Museum Buren en Oranje en de huiskamer van Buren Exploitatie				Investering				Besparing Gemeente Buren	
Huuropbrengst	m2	m2 prijs	Totaal	Sobere en doelmatige herinrichting				Bijdrage exploitatiekosten 2026 en 2027 **)	-€ 29.660
Huiskamer van Buren	80	€ 75	€ 6.000	Begroot op circa				€ 400.000	€ 20.000
Entree museum en verkeersruimte ⁽¹⁾	66	€ 75	€ 4.950	Extra verduurzamingslag				€ 105.000	€ 40.000
Expositie	34	€ 75	€ 2.550	Vernieuwen BMI				€ 33.000	€ 85.200
Begane grond	180		€ 13.500	Subtotaal				€ 538.000	PM
1e verdieping Museum	187	€ 75	€ 14.025	Onvoorzien				10,0%	€ 53.800
2e verdieping Opslag (museum)	53	€ 35	€ 1.855	Projectbegeleiding				4,0%	€ 21.520
Huuropbrengst totaal	420		€ 29.380	Bijkomende kosten				15,0%	€ 80.700
Exploitatiekosten	Referentie ⁽²⁾			Leges				0,7%	€ 3.497
MJOP		-€ 15.000	-€ 8.000	Voorfinancieringsrente				2,0%	€ 10.760
GWE		-€ 16.765	€ 0	Subtotaal					€ 170.277
Overig		-€ 6.700	-€ 6.700	Totaal ex BTW					€ 708.277
Exploitatiekosten		-€ 38.465	-€ 14.700	BTW				21,0%	€ 148.738
Resultaat			€ 14.680	Totaal					€ 857.015

- 1) Museum maatschappelijk
2) Huidige lasten Poort gebouw

Exploitatie museum Buren en Oranje in Culturele Poort	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal bezoekers	2.500	2.500	3.000	4.000	4.500	4.500
Inkomsten	€ 11.000	€ 11.000	€ 20.000	€ 35.000	€ 45.000	€ 45.000
Huidige exploitatiekosten (*)	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 8.500
Inschatting lagere exploitatiekosten (*)			€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Onderhoudskosten (*)			-€ 18.000	-€ 18.000	-€ 18.000	-€ 18.000
Overige kosten			-€ 20.830	-€ 20.830	-€ 20.830	-€ 20.830
Huur (entree, 1e en 2e verdieping)			-€ 42.330	-€ 42.330	-€ 42.330	-€ 42.330
Exploitatiekosten	-€ 8.500	-€ 8.500	-€ 22.330	-€ 7.330	€ 2.670	€ 2.670
Resultaat	€ 2.500	€ 2.500				

*) Huidige exploitatie- en onderhoudskosten
Exploitatiekosten kunnen significant lager door nieuwe locatie.
Geen onderhoudskosten meer door nieuwe locatie

**) Bijdrage Gemeente Buren om tekorten te dekken in transitie jaren van Museum.
De stichting heeft geen inzicht gegeven in de verwachte bijdrage van de Gemeente Buren tijdens de transitiejaren om tot een positief resultaat te komen.
In de financiële prognose is aangenomen dat dit proces twee jaar zal duren, waarbij de inkomsten moeten stijgen van € 11.000 naar € 45.000 om een positief resultaat te realiseren.
De Gemeente Buren wordt geacht het tekort in deze periode aan te vullen.