



UITVOERINGSPROGRAMMA
VASTGOED EN ACCOMMODATIES

GEMEENTE BUREN

Januari 2025



GEMEENTE BUREN

gemeente
Buren

Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed vormt een essentieel onderdeel van de voorzieningen die bijdragen aan het functioneren van onze gemeente. Tegelijkertijd staan we voor de uitdaging om financieel verantwoord beleid te voeren en middelen effectief in te zetten. Dit uitvoeringsprogramma voor vastgoed en accommodaties biedt een concrete uitwerking van het Zero Based Budgeting besluit (ZBB), waarbij bezuinigingen op onder andere het gemeentelijk vastgoed centraal staan.

Met het Uitvoeringsprogramma streven we naar een gebalanceerde aanpak waarin kostenbesparingen en extra incidentele inkomsten worden gerealiseerd door verkoop, herbestemming of optimalisatie van vastgoed. Tegelijkertijd blijft het behoud van maatschappelijke waarde een kernprioriteit. Ons uitgangspunt is dat vastgoedbeheer niet alleen financieel duurzaam, maar ook toekomstbestendig en beleidsmatig relevant moet zijn.

Om dit proces zorgvuldig te begeleiden, hebben we voor de gebouwen die in aanmerking komen voor verkoop of overdracht een taxatie laten uitvoeren. Deze taxaties geven ons niet alleen inzicht in de actuele marktwaarde van het vastgoed, maar bieden ook een solide basis voor verdere besluitvorming. Het stelt ons in staat om de financiële consequenties van verschillende scenario's nauwkeurig te beoordelen en transparantie te waarborgen in het gehele proces. In dit document presenteren we per vastgoedcategorie een grondige analyse van de huidige situatie. Op basis van deze analyses hebben we verschillende scenario's uitgewerkt. De uiteindelijke adviezen zijn zorgvuldig samengesteld en bieden een evenwicht tussen financiële efficiëntie en maatschappelijke belangen. Dit helpt ons niet alleen om onze beleidsdoelen te behalen, maar ook om te blijven inspelen op de behoeften van inwoners, verenigingen en andere belanghebbenden.

Toepassing van de beslisboom uitwerkingskader vastgoed en accommodaties Buren (beslisboom)

Een belangrijk hulpmiddel in het proces van scenarioselectie is de toepassing van een beslisboom. Deze methodiek heeft ons in staat gesteld om op systematische wijze tot een weloverwogen keuze te komen. De beslisboom is gebaseerd op een set van criteria die financiële, maatschappelijke en beleidsmatige belangen met elkaar verbinden. Door deze criteria stapsgewijs toe te passen, konden we vastgoedobjecten analyseren en categoriseren, waarna scenario's zoals verkoop, herbestemming of behoud op basis van helder onderbouwde uitgangspunten zijn afgewogen. Deze aanpak zorgt voor transparantie en consistentie in het besluitvormingsproces en geeft alle stakeholders inzicht in de overwegingen die aan de adviezen ten grondslag liggen. Hiermee leggen we de basis voor een toekomstgericht vastgoedbeheer dat aansluit bij de wensen en verwachtingen van de gemeenschap.

Doelstelling

Het Uitvoeringsprogramma wordt uitgewerkt en geïmplementeerd door het cluster Vastgoed en heeft als doel een toekomstbestendig en efficiënt beheer van het gemeentelijk vastgoed te realiseren. Door dit programma kunnen we kostenbesparingen en extra inkomsten genereren door middel van verkoop, herbestemming of optimalisatie van vastgoed, terwijl we de maatschappelijke waarde blijven waarborgen.

Met de voorgestelde aanpak scheppen we duidelijkheid voor alle stakeholders over het gebruik en de beschikbaarheid van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast levert het programma een belangrijke bijdrage aan het behalen van de bezuinigingsdoelstelling (ZBB), waarbij ook aandacht wordt besteed aan de transparantie en financiële duurzaamheid van ons vastgoedbeheer.

Besluitvorming per gebouw: besluit en afweging

In dit Uitvoeringsprogramma zijn de scenario's per gebouw zorgvuldig uitgewerkt, waarbij de voor- en nadelen inzichtelijk zijn gemaakt en een weloverwogen besluit is opgesteld.

In de advisering staat een integrale benadering centraal, waarbij we niet alleen kijken naar de financiële aspecten, maar nadrukkelijk ook naar de maatschappelijke functie en de aansluiting op gemeentelijke beleidsdoelen. Deze transparante aanpak stelt alle stakeholders in staat om de onderbouwing van de adviezen te volgen en te begrijpen.

Bij het opstellen van de adviezen hebben we aandacht besteed aan de gevolgen voor de huidige gebruikers en de lokale gemeenschap. Het waarborgen van belangrijke maatschappelijke functies

vormt daarbij een essentieel uitgangspunt, passend binnen onze visie op leefbare kernen en een vitale gemeenschap.

1. Gemeenschapsvoorzieningen

De verzelfstandiging van dorpshuizen is een onderwerp dat nauw verbonden is met het versterken van de sociale samenhang, leefbaarheid en het faciliteren van lokale gemeenschappen. Omdat dorpshuizen primair een maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke rol spelen binnen het sociaal domein, wordt dit onderwerp niet meegenomen in het collegevoorstel Z.046970. In plaats daarvan wordt de verzelfstandiging van dorpshuizen behandeld in het collegevoorstel van het sociaal domein, zie collegevoorstel Z.061935.

De besparing op het beheer en onderhoud die wordt gerealiseerd door het afstoten van de dorpshuizen is in dit Uitvoeringsprogramma verwerkt.

2. Binnensportvoorzieningen

De gemeente heeft de wettelijke taak om bewegingsonderwijs te faciliteren. Op dit moment voldoet de gemeente Buren aan deze verplichting met een aanbod van zes gymzalen en één sporthal in Maurik. Vijf van deze gymzalen zijn in eigendom van de gemeente en bevinden zich in de kernen Beusichem, Zoelen, Buren, Ingen en Lienden. Daarnaast wordt de gymzaal in Kerk-Avezaath, die niet in eigendom is van de gemeente, ingezet voor bewegingsonderwijs.

De gymzalen in Eck en Wiel en Ommeren worden herontwikkeld voor woningbouw, terwijl de gymzaal in Rijswijk dit jaar wordt afgestoten. Voor de sporthal in Maurik is een huur- en beheersovereenkomst gesloten met een commerciële partij voor een periode van 15 jaar.

Hoewel de gymzalen en andere binnensportaccommodaties in theorie verkocht kunnen worden aan een marktpartij, biedt dit vanwege de wettelijke zorgplicht weinig voordeel. De gemeente zou in dat geval de gymzalen weer terug moeten huren om te kunnen voldoen aan haar verplichting voor het aanbieden van bewegingsonderwijs. Cluster vastgoed onderzoek momenteel of het beheer en de exploitatie van de gymzalen geoptimaliseerd kan worden.

Besluit

De gymzalen die in gemeentelijk eigendom zijn te behouden, evenals de sporthal. Dit zorgt ervoor dat de gemeente kan blijven voldoen aan haar wettelijke taak voor het faciliteren van bewegingsonderwijs.

Voordelen

Behoud van gymzalen en sporthal garandeert naleving van wettelijke taak en efficiënt gebruik van middelen.

Nadelen

Het behouden van de gymzalen brengt blijvende onderhoudskosten met zich mee. Echter verkoop zou leiden tot hogere kosten voor het terug huren van de gymzalen waardoor behoud van de gymzalen de meest kostenefficiënte oplossing blijft.

3. Buitensportvoorzieningen

De buitensportvoorzieningen in de gemeente Buren kennen een gevarieerde eigendomssituatie. Voor het merendeel van deze voorzieningen is de gemeente enkel eigenaar van de ondergrond, terwijl de gebouwen zelf in eigendom zijn van de verenigingen. Deze overdracht van gebouwen aan verenigingen heeft in het (verre) verleden plaatsgevonden. Er zijn twee uitzonderingen: bij voetbalvereniging MEC'07 en korfbalvereniging Activitas, beide gevestigd op het sportpark aan de Homoetsestraat in Maurik, is de gemeente ook eigenaar van een deel (kleedkamers) van de gebouwen.

Voor de gronden waarop de buitensportvoorzieningen staan, bestaan verschillende overeenkomsten. Sommige locaties hebben langdurige huur- of erfpachtovereenkomsten, terwijl verschillende contracten verouderd of niet uniform zijn opgesteld. Een belangrijke ontwikkeling is dat in 2021 voor alle voetbalverenigingen een huur- en exploitatieovereenkomst is gesloten met de Burense Sport Coöperatie (BSC), die verantwoordelijk is voor het beheer, onderhoud en renovatie van de sportvelden.

Om een eerlijke en transparante situatie te creëren voor alle gebruikers, is het advies om de voorwaarden in de bestaande overeenkomsten, na het aflopen van de huidige overeenkomst, te herzien naar de nieuwe uniforme voorwaarden.

Besluit

De voorwaarden in de bestaande overeenkomsten, na het aflopen van de huidige overeenkomst, te herzien naar de nieuwe uniforme voorwaarden.

Voordelen

Uniformering van overeenkomsten verbetert transparantie en efficiënt beheer van buitensportvoorzieningen.

Nadelen

Het herzien van oude overeenkomsten kan leiden tot bezwaarprocedures van verenigingen. Maar uniformering zorgt voor gelijke voorwaarden en rechtszekerheid voor alle partijen en verbetert de lange termijn-efficiëntie.

4. Monumentaal vastgoed

De gemeente bezit diverse monumentale gebouwen, elk met een eigen karakter en functie. Vanwege hun bijzondere aard worden deze gebouwen individueel toegelicht in dit voorstel. Voor een visueel overzicht verwijzen we naar de infographics per gebouw in bijlage 3.

Voor een aantal van deze monumentale gebouwen luidt het advies om tot verkoop over te gaan. Bij overdracht van gemeentelijk vastgoed heeft de gemeente een voorkeur voor volledige eigendomsoverdracht in de huidige staat en op basis van de huidige bestemming. Wanneer maatschappelijk vastgoed wordt overgedragen, blijft de maatschappelijke bestemming bij voorkeur behouden. Bij een eventuele doorverkoop heeft de gemeente het eerste recht van terugkoop tegen de oorspronkelijke aankoopprijs. Ook wordt een anti-speculatiebeding opgenomen.

a. Synagoge, Buren

Voor de toekomst van de synagoge in Buren zijn twee mogelijke scenario's onderzocht:

1. verkoop van het gebouw
2. overdracht aan de Stichting Beheer Synagoge Buren.

Besluit: scenario 2

Het besluit is om de Synagoge voor een symbolisch bedrag over te dragen aan de Stichting Beheer Synagoge Buren, onder voorwaarde dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Deze keuze sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling voor cultureel erfgoed, omdat het de laagdrempelige toegankelijkheid en het maatschappelijk gebruik van het gebouw hiermee behouden blijft. Daarnaast levert dit scenario een jaarlijkse kostenbesparing op van € 3.741.

Voordelen

Overdracht van de synagoge garandeert laagdrempelige expositie en levert een kostenbesparing op.

Nadelen

De stichting moet voldoende draagkracht hebben om de maatschappelijke functie te blijven waarborgen.

b. Museum Buren en Oranje, Buren

Voor het gebouw waarin het Museum Buren en Oranje is gehuisvest zijn twee mogelijke scenario's onderzocht:

1. verkoop van het gebouw
2. overdracht aan de Stichting Oud Buren.

Besluit: scenario 1

Het besluit is om het gebouw te verkopen in de huidige staat en op basis van de huidige bestemming. Deze keuze levert niet alleen een directe verkoopopbrengst op, maar resulteert ook in een jaarlijkse kostenbesparing van € 21.360. Hoewel deze beslissing inhoudt dat het museum haar deuren op deze locatie moet sluiten, zegt dit niets over het voortbestaan van het museum. Zie hiervoor punt C Poort van Buren.

Voordelen

Verkoop museumgebouw leidt tot structurele kostenbesparing en eenmalige opbrengst

Nadelen

Het verdwijnen van het museum op deze locatie kan impact hebben op de lokale cultuurbeleving. Echter door het museum te integreren in de Poort van Buren blijft het culturele aanbod behouden.

c. Poort van Buren

Voor de toekomst van de Poort van Buren zijn drie mogelijke scenario's onderzocht:

1. verkoop van het gebouw
2. overdracht aan een stichting Cultuur Poort i.o.
3. herbestemming tot multifunctioneel centrum, met daarin de herhuisvesting van het Museum Buren en Oranje en de ontwikkeling van de 'Huiskamer van Buren'.

Besluit: scenario 3

Het besluit is om het gebouw te ontwikkelen tot een multifunctioneel centrum dat onderdak biedt aan:

- Het Museum Buren en Oranje (herhuisvesting)
- Een huiskamer van Buren met terras voor ontmoeting, kleinschalige horeca, exposities en workshops
- Een expositieruimte voor wisselende collecties
- Een toeristisch informatiepunt

Deze ontwikkeling draagt bij aan de sociale, culturele en economische waarde van Buren.

Het plan is om:

- Het gebouw eerst geschikt te maken voor deze functies
- Een geschikte exploitant te zoeken voor het concept
- Het gebouw over te dragen aan de exploitant (stichting of externe partij)
- Er is een visualisatie gemaakt van het beoogde concept voor dit gebouw, zie bijlage 4.

Deze aanpak levert een jaarlijkse kostenbesparing op van € 38.469. Ondanks de benodigde initiële investering is dit de meest toekomstbestendige oplossing, het gebouw blijft namelijk toegankelijk voor publiek en dient als ontmoetingsplek voor vrijwilligers, inwoners en bezoekers. Daarnaast ontstaat eventueel de mogelijkheid om de expositieruimte van de synagoge te huisvesten in de Poort van Buren.

Na instemming van dit besluit zal het cluster Vastgoed een gedetailleerd plan uitwerken en dit ter besluitvorming aan het college voorleggen. In dit plan wordt rekening gehouden met het uiteindelijke doel om de Poort van Buren over te dragen aan een nog op te richten stichting of om het gebouw te verkopen, waarbij de bestaande functies behouden blijven.

Het museum Buren en Oranje wordt door dit plan in de gelegenheid gesteld om te transformeren naar een stadsmuseum.

Voordelen

Herbestemming van de Poort van Buren versterkt sociale waarde en levert een jaarlijkse kostenbesparing op.

Nadelen

De benodigde investering voor herbestemming vraagt om een eenmalige inzet van financiële middelen.

d. Molen Prins van Oranje, Buren

Voor molen Prins van Oranje zijn twee scenario's onderzocht:

1. verkoop van de molen
2. overdracht aan een stichting

Besluit: scenario 2

Het besluit is om de molen voor een symbolisch bedrag over te dragen aan de stichting (huidige molenaar). Dit scenario garandeert dat de molen publiek toegankelijk blijft en zijn erfgoedfunctie behoudt. Net als bij verkoop levert dit scenario een jaarlijkse kostenbesparing op van € 21.226.

Ondanks het ontbreken van een marktconforme verkoopopbrengst, past deze keuze het beste bij de maatschappelijke en culturele doelstellingen van de gemeente.

Voordelen

Overdracht van Molen Prins van Oranje aan een stichting waarborgt publieke en erfgoed functie en

realiseert kostenbesparing.

Nadelen

De stichting moet duurzaam functioneren om het instandhoudingsonderhoud te kunnen dragen en de publieke toegankelijkheid te waarborgen. De overdracht levert een structurele jaarlijkse besparing op.

e. Molen De Korenbloem, Zoelen

Voor molen De Korenbloem zijn twee scenario's onderzocht:

1. verkoop van de molen
2. overdracht aan een stichting

Besluit: scenario 1

Het besluit is om de molen te verkopen in de huidige staat en op basis van de huidige bestemming, gezien het ontbreken van lokale initiatieven voor het oprichten van een stichting o.i.d. Dit scenario levert een directe verkoopopbrengst op, die kan worden ingezet voor andere sociale en culturele projecten. Daarnaast wordt een structurele besparing van € 22.421 per jaar gerealiseerd. Hoewel de toegankelijkheid van de molen mogelijk verdwijnt, biedt scenario 1 de beste financiële resultaten.

Voordelen

Verkoop van Molen De Korenbloem levert een structurele jaarlijkse kostenbesparing op.

Nadelen

Verkoop kan mogelijk leiden tot verlies van de publieke toegankelijkheid.

f. Het Heerenlogement, Beusichem

Het besluit is om het Heerenlogement, waarin een restaurant, twee hotelkamers en een theater zijn gevestigd, te verkopen aan de huidige uitbater die momenteel de exploitatie verzorgt. Deze heeft op basis van de huurovereenkomst het eerste recht van koop. In de verkoopovereenkomst wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen die het huidige gebruik van de theaterzaal door stichting Theater Heerenlogement (40 keer per jaar kosteloos) juridisch waarborgt. Als verkoop aan de huidige uitbater niet doorgaat, zal het gebouw in verhuurde staat op de vrije markt worden aangeboden

Besluit: Verkopen aan de uitbater

Voordelen

Verkoop van Het Heerenlogement combineert financiële voordelen met het behoud van cultureel gebruik.

Nadelen

De gemeente heeft bij verkoop geen eigenaarschap meer over het gebruik van de theaterzaal. Daarom is het noodzakelijk om duidelijke en juridisch sluitende afspraken te maken om het gebruik door stichting Theater te waarborgen.

5. Woningen en garageboxen e.d.

De gemeente Buren bezit vijf woningen, verspreid over de kernen Asch, Buren, Lienden en Zoelen. Door de lage huuropbrengsten zijn deze woningen niet interessant voor woningcorporaties of commerciële verhuurders. Het voorstel is daarom om deze woningen eerst ter overname aan te bieden aan de huidige huurders. Indien zij geen interesse hebben, wordt een uitsterfconstructie toegepast waarbij de woning na vertrek van de huurder wordt verkocht.

Daarnaast heeft de gemeente diverse andere objecten in bezit: een garagebox en drie garageboxondergronden in Buren, en een berging in Ravenswaaij. Ook deze objecten worden eerst aan de zittende huurders aangeboden. Bij geen interesse worden ze te koop aangeboden aan een marktpartij of lokale woningcorporatie.

De gemeente beschikt over twee woonwagendplaatsen in Buren. Vanwege de strategische ligging voor mogelijke toekomstige uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein, wordt geadviseerd deze standplaatsen in eigendom te houden en voorlopig een uitsterfconstructie te hanteren.

Besluit

- Verkoop de woningen, garageboxen, garageboxondergronden en berging
- Pas een uitsterfconstructie toe indien de huidige huurders geen interesse hebben in koop
- Handhaaf de woonwagenstandplaatsen in eigendom met een uitsterfconstructie

Voordelen

Verkoop voor woningen en objecten optimaliseert vastgoedbeheer en verlaagt lasten.

Nadelen

Huidige huurders zijn mogelijk financieel niet in staat om over te gaan tot koop.

6. Begraafplaatsen en gebouwen

Behoud van bergingen ondersteunt groenonderhoud, terwijl verkoop van aula's financiële ruimte creëert

De twee bergingen op de begraafplaatsen in Zoelen/Kerk-Avezaath en Maurik (Tielsestraat) zijn reeds gesloopt. Voor de bergingen op de begraafplaatsen in Beusichem en Maurik (Homoetsetraat) is de voorgenomen sloop niet doorgegaan vanwege het besluit om het groenonderhoud door verenigingen te laten uitvoeren (collegevoorstel D.194450, Z.062169). Deze bergingen, evenals die op de begraafplaatsen in Ravenswaaij, Buren, Eck en Wiel, Lienden en Beusichem, dienen nu als opslaglocatie voor gereedschap en materieel voor het groenonderhoud. Gezien deze functie wordt geadviseerd om alleen het hoogstnoodzakelijke instandhoudingsonderhoud uit te voeren. Voor de aula's in Ingen en Zoelen/Kerk-Avezaath wordt voorgesteld deze te koop aan te bieden aan commerciële partijen in de uitvaartbranche.

Besluit

- Behoud de bestaande bergingen op de begraafplaatsen en voer alleen het minimale instandhoudingsonderhoud uit.
- Verkoop de aula's in Ingen en Zoelen/Kerk-Avezaath aan commerciële partijen in de uitvaartbranche.

Voordelen

Behoud van bergingen faciliteert groenonderhoud, terwijl verkoop van aula's financiële ruimte biedt.

Nadelen

Minimale instandhouding van bergingen kan alsnog hogere onderhoudskosten dan vooraf begroot met zich meebrengen.

7. Objecten zonder huurder/gebruiker

In de dorpskernen Beusichem en Ingen staan gemeentelijke muziektenten die momenteel geen vaste gebruikers hebben. Aangezien de gemeente geen specifiek kunst- en cultuurbeleid heeft voor het behoud van muziektenten, wordt voorgesteld deze voor een symbolisch bedrag over te dragen aan lokale verenigingen of stichtingen. Indien er geen interesse is voor de overname van de muziektenten dan stellen we alternatieve maatregelen.

Besluit

- Overdracht muziektenten voor een symbolisch bedrag aan een lokale vereniging of stichting.
- Bij geen interesse worden er alternatieve maatregelen voorgesteld.

Voordelen

Overdracht van muziektenten aan verenigingen bevordert lokaal gebruik en verlaagt kosten.

Nadelen

Lokale verenigingen of stichtingen kunnen onvoldoende financiële middelen hebben om het onderhoud te kunnen dragen. Echter de overdracht stimuleert lokaal gebruik en betrokkenheid, terwijl de gemeentelijke lasten worden verminderd.

Indien het object wordt gesloopt verdwijnt deze uit het huidige straatbeeld.

8. Monumentale objecten zonder huurder/gebruiker

De gemeente bezit diverse monumentale objecten zonder gebruiker, waaronder kerktorens, het carillon Vredelust, de Waag & stadspomp en de stadswallen. Vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarde van deze monumenten wordt geadviseerd deze in gemeentelijk eigendom te houden.

Besluit

Behoud de monumentale objecten in gemeentelijk eigendom.

Voordelen

Behoud van monumentale objecten versterkt het culturele erfgoed en vraagt om structurele financiële waarborging.

Nadelen

Structurele instandhoudingskosten kunnen drukken op de gemeentelijke begroting. Echter het behoud van monumenten draagt bij aan het behoud van cultureel erfgoed.

Samenvatting en besluit per vastgoedcategorie

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de paragraaf 'Besluitvorming per gebouw: besluit en afweging' en is tevens opgenomen in bijlage 2 van het collegevoorstel: D.208061 / Z.046970.

De tabel biedt een beknopt overzicht van de vastgoedcategorieën en het bijbehorende ambtelijke besluit per gebouwcategorie. Het college wordt verzocht in te stemmen met de te nemen besluiten zoals weergegeven in de kolom 'Besluit'.

Nr	Vastgoedportefeuille	Samenvatting	Besluit	Verwachte besparing 2025	Verwachte besparing 2026	Mogelijke toekomstige besparing
1	Gemeenschapsvoorzieningen	Deze verzelfstandiging van dorpshuizen versterkt de sociale samenhang en draagt bij aan kostenbesparing. Deze verzelfstandiging wordt behandeld in het collegevoorstel van het sociaal domein, zie separaat collegevoorstel Z.061935	scenario 1 overdracht gebouw aan huidige gebruiker		€ 92.504	€ 34.703
2	Binnensportvoorzieningen	De gymzalen die in gemeentelijk eigendom zijn te behouden, evenals de sporthal. Dit zorgt ervoor dat de gemeente kan blijven voldoen aan haar wettelijke taak voor het faciliteren van bewegingsonderwijs.	scenario 1 behoud eigendom i.v.m. wettelijke zorgplicht		€ 47.688	
3	Buitensportvoorzieningen	De voorwaarden in de bestaande overeenkomsten, na het aflopen van de huidige overeenkomst, te herzien naar de nieuwe uniforme voorwaarden.	scenario 1 uniforme voorwaarden			
4	Monumentaal vastgoed				€ 137.082	
a	<i>synagoge</i>	Het besluit is om de Synagoge voor een symbolisch bedrag over te dragen aan de Stichting Beheer Synagoge Buren, onder de voorwaarde dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Dit besluit sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling voor cultureel erfgoed, omdat het de laagdrempelige toegankelijkheid en het maatschappelijk gebruik van het gebouw hiermee behouden blijft. Daarnaast levert dit scenario een jaarlijkse kostenbesparing op/	scenario 2 overname gebouw door huidige gebruiker			
b	<i>museum Buren en Oranje</i>	Het besluit luidt om het gebouw te verkopen in de huidige staat en op basis van de huidige bestemming. Deze keuze levert niet alleen een directe verkoopopbrengst op, maar resulteert ook in een jaarlijkse kostenbesparing van € 21.360. Hoewel deze beslissing inhoudt dat het museum haar deuren op deze locatie moet sluiten, zegt dit niets over het voortbestaan van het museum. Zie hiervoor punt C Poort van Buren.	scenario 1 verkoop			
c	<i>Poort van Buren</i>	Het besluit luidt om het gebouw te ontwikkelen tot multifunctioneel centrum dat onderdak biedt aan: het museum Buren en Oranje (herhuisvesting), een huiskamer van Buren met terras voor ontmoeting, kleinschalige horeca, exposities en workshops. Expositieruimte voor wisselende collecties. Een toeristisch informatie punt. Deze ontwikkeling draagt bij aan de sociale, culturele en economische waarde van Buren. Daarnaast levert het een jaarlijkse kostenbesparing op/	scenario 3 herbestemming multifunctioneel centrum incl. herhuisvesting museum en de ontwikkeling van de 'Huiskamer van Buren			
d	<i>Molen Prins van Oranje</i>	Het besluit is om de molen voor een symbolisch bedrag over te dragen aan de stichting (huidige molenaar). Dit scenario garandeert dat de molen voor publiek toegankelijk blijft en zijn erfgoedfunctie behoudt. Daarnaast levert dit een jaarlijkse kostenbesparing op.	scenario 2 overname molen door huidige gebruiker			
e	<i>Molen Korenbloem</i>	Het besluit is om de molen te verkopen in de huidige staat en op basis van de huidige bestemming, gezien het ontbreken van lokale initiatieven voor het oprichten van een molenstichting o.i.d. Dit scenario levert een directe verkoopopbrengst op. Daarnaast wordt een structurele besparing gerealiseerd.	scenario 1 verkoop			
f	<i>Het Heerenlogement</i>	Verkopen aan uitbater	scenario 1 verkoop aan uitbater			
5	Woningen en garageboxen ed	Besluit: verkoop de woningen, gaargeboxen, garageboxondergronden en berging. Pas een uitsterfconstructie toe indien de huidige gebruikers geen interesse hebben in koop. Handhaaf de woonwagendplaatsen in eigendom met een uitsterfconstructie.	scenario 1 verkoop aan de huidige gebruikers	€ 0	€ 0	€ 31.091
6	Begraafplaatsen en gebouwen	Besluit: Behoud de bestaande bergingen op de begraafplaatsen en voer alleen het minimale instandhoudingsonderhoud uit. Verkoop de aula's in Ingen en Zoelen/Kerk Avezaath aan de commerciële uitvaartbrache.	scenario 1 behoud bergingen i.v.m. groenonderhoud en verkoop 2 aula's	€ 0	€ 19.621	€ 2.402
7	Objecten zonder huurder/gebruiker	Besluit: overdracht muziektenten voor een symbolisch bedrag aan een lokale vereniging of stichting. Bij geen interesse stellen we alternatieve maatregelen. Behoud van de monumentale objecten in gemeentelijk eigendom behouden.	scenario 1 muziektenten overdragen aan vereniging of stichting - monumentale objecten behouden	€ 0	€ 0	€ 5.003
				€ 0	€ 296.895	€ 73.199

Voorwaarden bij overdracht van panden

Voor het aanbieden van panden ter overname heeft de gemeente Buren in 2022 de 'Spelregels verkoop gemeentelijk vastgoed 1.0' opgesteld.

Om speculatie te voorkomen, worden een anti-speculatiebeding en een eerste recht van terugkoop opgenomen in de overdrachtsovereenkomst. Tevens wordt de financiële levensvatbaarheid van de betrokken stichting getoetst door een onafhankelijke analyse van de businesscase. Dit minimaliseert het risico dat de stichting haar (onderhouds-)verplichtingen niet kan nakomen, waardoor de gemeente het pand, mogelijk met achterstallig onderhoud, zou moeten terugnemen.

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid heeft invloed op de vergoedingen die de gemeente doorberekent aan maatschappelijke instellingen voor het gebruik van onroerende zaken. Deze vergoedingen worden zoveel mogelijk kostendekkend vastgesteld. De verhouding tussen de kostprijs en de gangbare prijzen op de vastgoedmarkt moet in de praktijk worden beoordeeld.

Didam-arrest

Het Didam-arrest van 26 november 2021 brengt juridische uitdagingen met zich mee. Volgens dit arrest mogen overheden onroerende zaken niet langer exclusief aan één partij te koop aanbieden, maar moeten zij potentiële kopers selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Dit betekent dat bij de verkoop of overdracht van panden aan maatschappelijke instellingen een mededingingsproces moet worden ingericht dat voldoet aan het gelijkheidsbeginsel en juridisch verantwoorde selectiecriteria.

Tot slot vormt de betaling van de overdrachtsbelasting, vastgesteld op 10,4% van de waarde in het economisch verkeer, een financieel risico voor de betrokken stichtingen. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering in het overdrachtsproces en afstemming met de betrokken partijen om financiële en juridische problemen te voorkomen.

Planning

Na de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma zal het cluster Vastgoed direct starten met de verdere uitwerking en implementatie. De uitvoering van het programma zal naar verwachting een doorlooptijd hebben van circa twee jaar, met als einddoel om de bezuinigingsdoelstelling voor het einde van 2026 te realiseren.

Voor de uitwerking van het Uitvoeringsplan wordt een planning opgesteld. Dit plan zal de specifieke stappen, verantwoordelijkheden en tijdslijnen bevatten om een gestructureerde en efficiënte uitvoering te waarborgen. Regelmatige voortgangsrapportages zorgen ervoor dat eventuele risico's tijdig worden gesignaleerd en beheerst.

Daarnaast worden alle stakeholders tijdig geïnformeerd over de relevante wijzigingen. Hiermee wordt transparantie en betrokkenheid gedurende het gehele proces gewaarborgd.

Tot slot

Met dit Uitvoeringsprogramma vastgoed en accommodaties zet de gemeente Buren een belangrijke stap richting een toekomstbestendig en efficiënt vastgoedbeheer. De voorgestelde aanpak zorgt niet alleen voor het realiseren van de bezuinigingsdoelstellingen uit het ZBB-besluit, maar behoudt tegelijkertijd de maatschappelijke waarde en toegankelijkheid van belangrijke voorzieningen.

Uw instemming met dit programma betekent dat we samen kunnen werken aan een transparante, duurzame en financieel gezonde gemeente. Een gemeente waarin we niet alleen verantwoordelijkheid nemen voor de huidige uitdagingen, maar ook de basis leggen voor een sterk fundament voor toekomstige generaties!

Met dit programma kiezen we voor balans: financiële verantwoordelijkheid én het waarborgen van voorzieningen die onze gemeenschap sterk maken. Wij vragen u daarom om in te stemmen met dit Uitvoeringsprogramma en samen te bouwen aan een toekomst waarin de gemeente Buren blijft bloeien.