| Datum vergadering gemeenteraad | Voorstelnummer |
|---|---|
| **21 maart 2023** | **D.137287**<br>**Z.046970** |

| | |
|---|---|
| Portefeuillehouder | Karl Maier |
| Begrotingsprogramma en taakveld | Programma 5, vastgoedbeleid |
| **Onderwerp** | **Uitwerkingskader vastgoed en accommodaties gemeente Buren** |

**Voorgesteld besluit**

1. Vaststellen van het uitwerkingskader voor vastgoed en accommodaties gemeente Buren.
2. Het college opdracht te geven tot nadere invulling en uitwerking van het uitwerkingskader vastgoed en accommodaties gemeente Buren.
3. Een budget beschikbaar stellen van € 165.000 voor de uitvoering van het uitwerkingskader ten aanzien van de accommodaties ten laste van de algemene reserve. Hiervoor de begrotingswijziging 2023-003 vast te stellen.
4. De incidentele kosten voor de uitvoering van het ZZB-besluit ten aanzien van vastgoed te dekken uit de verkoopopbrengsten gemeentelijk vastgoed.

**Samenvatting van het voorstel**

Om invulling te kunnen geven aan het ZZB-besluit vastgoed (2021) rekening houdend met de gevolgen hiervan voor de maatschappelijke voorzieningen in de kernen is een uitwerkingskader vastgoed en accommodaties opgesteld. Door het afstoten van gemeentelijk vastgoed ontstaat er mogelijk druk op een deel van de maatschappelijke functies gehuisvest in gemeentelijk vastgoed. Dat vraagt om meer samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, zoals Welzijn en Zorg, Sportbeleid, Onderwijs. Er kunnen mogelijk slimme combinaties worden gemaakt die zich verdragen met het besluit tot het afstoten van (maatschappelijk) vastgoed. Het anders of efficiënter benutten van het niet gemeentelijk vastgoed behoort daarbij ook tot de mogelijkheden en biedt kansen om maatschappelijke accommodaties efficiënter en doelmatiger te benutten.

## HOOFDLIJNEN

### 1. Inleiding

In 2021 is een Zero Based Budgetting (ZZB) onderzoek uitgevoerd door BMC in een zoektocht naar noodzakelijke besparingen. Dit onderzoek heeft er onder andere toe geleid, dat uw raad bij het vaststellen van de begroting 2022 heeft ingestemd met het afstoten van de vastgoed portefeuille. Het beheer van vastgoed wordt niet gezien als een kerntaak van de gemeente. Het ZZB-besluit met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed moet een bezuiniging opleveren van € 631.531 in 2024, waarvan € 359.625 aan personele lasten (ofwel 75% van de bestaande vastgoedformatie).

Daarnaast wordt de leefbaarheid in de kernen als zeer waardevol gezien en is beschreven als ambitie in verschillende kader stellende documenten zoals de toekomstoriëntatie, de omgevingsvisie, de visie Kansen Pakken. In het huidige coalitieakkoord ‘Samen voor het Buren van morgen’ 2022-2026 staat aangegeven dat wij goede accommodaties, zoals dorpshuizen, zien als een belangrijke faciliterende voorwaarde voor de activering en het participeren van onze inwoners – en daarmee als een vorm van preventie. De gemeente Buren heeft veel vastgoed in eigendom maar maakt daarnaast (indirect) gebruik van het vastgoed van derden waar het de ondersteuning van maatschappelijke voorzieningen en behoeften betreft. De ambitie tot het hebben van leefbare kernen schuurt met de het besluit tot het afstoten van al het gemeentelijk vastgoed. Immers, het scheppen van een kwalitatief hoogstaande leefomgeving is van belang voor een vitale gemeente (en gemeenschap), maar daarvoor is plek nodig. Het is aan de gemeente en de inwoners om te bepalen wat er nodig is voor de leefbaarheid van

de kern en wat dit vraagt. Hieruit volgen keuzes. Bijvoorbeeld of de gemeente ook investeert in niet-rendabele voorzieningen. Of waar voorzieningen komen (en waar dus niet). Of in welke mate de gemeente kan en wil bouwen op de gemeenschap en hoe om te gaan met verschillen in organisatiekracht tussen de kernen.

Nu invulling moet worden gegeven aan het ZZB-besluit en onderzocht moet worden hoe het gemeentelijk vastgoed kan worden afgestoten, ontstaat er mogelijk druk op een deel van de maatschappelijke functies gehuisvest in gemeentelijk vastgoed. Dat vraagt om meer samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, zoals Welzijn en Zorg, Sport en Onderwijs. Er kunnen mogelijk slimme combinaties worden gemaakt die zich verdragen met het besluit tot het afstoten van (maatschappelijk) vastgoed.

**2. Doel / meetbaar effect**

Het vaststellen van een uitwerkingskader vastgoed en accommodatie om invulling te kunnen geven aan het ZZB-besluit vastgoed rekening houdend met de gevolgen hiervan voor de maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Door het afstoten van gemeentelijk vastgoed ontstaat er mogelijk druk op een deel van de maatschappelijke functies gehuisvest in gemeentelijk vastgoed. Dat vraagt om meer samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, zoals Welzijn en Zorg, Sportbeleid, Onderwijs. Er kunnen mogelijk slimme combinaties worden gemaakt die zich verdragen met het besluit tot het afstoten van (maatschappelijk) vastgoed. Het anders of efficiënter benutten van het niet gemeentelijk vastgoed behoort daarbij ook tot de mogelijkheden en biedt kansen om maatschappelijke accommodaties efficiënter en doelmatiger te benutten.

**3. Argumenten**

*1.1 In het uitvoeringsprogramma 2022-2024 van het coalitieprogramma, is vastgelegd dat er een nieuw integraal vastgoed- en accommodatiebeleid wordt geformuleerd en voorgelegd aan de raad.*

- Om op een zorgvuldige manier invulling te kunnen geven aan het ZBB-besluit vastgoed enerzijds en het faciliteren van maatschappelijk voorzieningen anderzijds, is een ‘uitwerkingskader vastgoed en accommodaties gemeente Buren’ opgesteld. Duidelijkheid over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het ZZB-besluit vastgoed geeft een beter beeld van de haalbaarheid van de bezuinigingsopgave.

*1.2 Onderdeel van het uitwerkingskader is een beslisboom.*

- Er is een beslisboom opgesteld voor het beoordelen of gemeentelijk vastgoed kan worden afgestoten, waarbij rekening wordt gehouden met de nadere invulling van het uitwerkingskader vastgoed en accommodaties. Toepassing van de beslisboom leidt tot de uitkomsten verkopen, uitgifte in erfpacht, slopen, (her)ontwikkelen, handhaven van de bestaande situatie en nader onderzoek noodzakelijk.

*2.1 Het uitwerkingskader geeft richting aan de uitvoering*

- Aan de hand van de nadere uitwerking van het uitwerkingskader kan het college concreet invulling geven aan het ZZB-besluit om vastgoed af te stoten.

*3.1 Voor het Uitwerkingskader vastgoed en accommodaties zijn financiële middelen nodig.*

- Voor de werkzaamheden die voortvloeien uit het Uitwerkingskader vastgoed en accommodaties specifiek gericht op de accommodaties is geen capaciteit en budget aanwezig. Voor deze werkzaamheden zal extern personeel ingehuurd moeten worden. Ingeschat wordt, dat een bedrag van € 165.000 hiervoor noodzakelijk is.

*4.1 Voor het ZZB-besluit vastgoed worden incidentele kosten gemaakt waarvoor de dekking pas in de toekomst beschikbaar is.*

- Uitwerking van het ZBB-besluit betekent, dat er tijdelijk extra middelen noodzakelijk zijn om het afstoten van vastgoed mogelijk te maken. De incidentele kosten kunnen ten laste worden gebracht van de opbrengst van de te verkopen panden. De totale projectkosten, gedurende een looptijd van 2 jaar worden geraamd op circa € 0,7 miljoen. De totale netto-verkoopopbrengst, dat wil zeggen gecorrigeerd met eventuele boekwaarden, wordt ingeschat op minimaal € 2 miljoen.

De incidentele werkzaamheden die voortvloeien uit de effecten van de beslisboom vragen om een projectmatige aanpak. Hiervoor zullen extern personeel (o.a. projectleider en diensten) moeten worden ingehuurd. Hiervoor is € 120.000 beschikbaar gesteld in de begroting 2023.

## 4. Kanttekeningen

*1.1 Instemmen met de uitwerkingsrichting biedt geen zekerheid over het beoogde (bezuiniging)resultaat.*

- In de uitwerking van de gewenste richting is de gemeente afhankelijk van andere partijen en de marktsituatie. Voor de panden die niet (direct) verkoopbaar zijn heeft de gemeente een verduurzamingsopgave. Indicatief is berekend op basis van energieadviezen dat voor gemeentelijke panden uit het meer jaren onderhoudsprogramma (MJOP) een bedrag van € 2 miljoen nodig is. Het MJOP voorziet niet in deze opgave. Ook de kapitaalslasten van deze investeringen zijn niet opgenomen in de begroting. Door invulling te geven aan het uitwerkingskader zal duidelijk worden voor welke panden de verduurzamingsopgave geldt. In de kadernota 2024 wordt voorgesteld hiervoor een bedrag op te nemen.

  In het geval van een aantal dorpshuizen is in de statuten geregeld, dat deze weer in eigendom van de gemeente komen indien de vereniging ophoudt te bestaan. In het MJOP zijn hiervoor geen middelen opgenomen. De onder andere hiervoor bedoelde bestemmingsreserve Beheer Kapitaalgoederen (€ 598.000) is bij de perspectiefnota 2022 opgeheven om de algemene reserve te versterken. Op het moment dat een dorpshuis weer in eigendom van de gemeente komt worden de financiële consequenties hiervan in beeld gebracht. Deze zijn afhankelijk van de keuze om een dorpshuis in eigendom te houden, te verkopen of door een nieuwe partij te laten exploiteren. Het risico dat dorpshuizen weer in eigendom van de gemeente komen wordt meegenomen in het structurele weerstandsvermogen.

  In de vastgoednota (2016) en het rekenkameronderzoek (2020/2021) is de vastgoedformatie bekrachtigd/bevestigd. Met het ZBB-besluit van november 2021 is uitgegaan van een besparing op deze vastgoedformatie van 75% er vanuit gaande dat het vastgoed kan worden afgestoten. Het risico is aanwezig dat een substantieel deel van het vastgoed niet afgestoten kan worden, dan wel dat dit niet gewenst is. Dit betekent dat uiteindelijk meer formatie nodig is in de toekomst dan geraamd is bij het ZBB-besluit.

---

## TOELICHTING EN UITVOERING

## 5. Financiën

Met het afstoten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een besparing beoogd die oploopt tot € 631.531 in 2024. Op dit moment is onduidelijk in hoeverre deze besparing volledig kan worden gerealiseerd. De gemeente is daarbij immers afhankelijk van andere partijen en de marktsituatie. Nadere uitwerking van de voorgestelde richting gaat duidelijk maken welke structurele besparing haalbaar is. Er kan dan een concrete vertaling worden gemaakt naar de benodigde onderhoudsvoorziening en personele capaciteit.

Inmiddels is al een structurele bezuiniging op personeelskosten gerealiseerd. De structurele vastgoedformatie is teruggebracht tot 25% van haar oorspronkelijke omvang. Kanttekening daarbij is, dat er in aanloop van de definitieve uitwerking en besluitvorming noodgedwongen gebruik wordt gemaakt van inhuurkrachten.

Bij de begroting 2023 is € 290.000 beschikbaar gekomen voor de inhuur bij vastgoed. Dit bedrag is bedoeld voor het reguliere werk (€ 170.000) en voor een projectleider (€ 120.000) om uitvoering te geven aan het ZBB-besluit dat in februari 2023 door uw raad wordt genomen.

Voor de nadere uitwerking accommodaties is geen budget en formatie beschikbaar. Ingeschat is dat hiervoor een bedrag van € 165.000 noodzakelijk is. Dit bedrag kan gedekt worden uit de algemene reserve.

**6. Communicatie**
Op basis van het besluit van uw raad kan invulling worden gegeven aan het uitwerkingskader vastgoed en accommodaties. Inwoners, exploitanten en maatschappelijke organisaties hebben reeds kennis kunnen nemen van uw besluit tot het afstoten van gemeentelijke vastgoed. Men heeft behoefte aan duidelijkheid, die met enig voorbehoud kan worden geboden op basis van de invulling van het uitwerkingskader voor vastgoed en accommodaties.

**7. Uitvoering en planning**
- Planning

Op basis van het raadsbesluit zal het college uitvoering geven aan het uitwerkingskader voor vastgoed en accommodaties (met een geschatte doorlooptijd van twee jaar);

- Evaluatie

Periodiek zal uw raad worden geïnformeerd over de voorgang en de financiële consequenties (P&C-cyclus).

**8. Participatie**
Situationeel van toepassing in de daadwerkelijke uitwerking, afhankelijk van het betreffende vastgoed.

**9. Duurzaamheid**
Voor het gemeentelijk vastgoed geldt een duurzaamheidsopgave. Op het moment dat duidelijk is wat er met het vastgoed gaat gebeuren kan hier concreet invulling aan worden gegeven.

**Bijlagen:**
1. Uitwerkingskader vastgoed en accommodaties gemeente Buren.
2. Vooronderzoek Accommodatiebeleid gemeente Buren 2021.
3. Visual Buren Scenario's 2022.
4. Eindrapportage haalbaarheidsanalyse vastgoed gemeente Buren.
5. Overzicht gemeentelijk vastgoed.
6. Begrotingswijziging 2023-003 – uitwerkingskader vastgoed en accommodaties gemeente Buren 2022.

**Inlichtingen bij:**
Portefeuillehouder Karl Maier

Domein Ruimte