

## **Beantwoording technische vragen de heer Verbeek (VVD) over haalbaarheidsonderzoek Gummaruskerk**

### **Inleiding**

Het college heeft het rapport 'Bij Gummarus! Toekomst Gummaruskerk Steenbergen' ter kennisgeving naar de gemeenteraad gestuurd. Het is een onafhankelijk onderzoek waarvan de gemeente financieel drager is geweest en de stuurgroep Behoud Gummaruskerk opdrachtgever. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, het parochiebestuur, het bisdom en de werkgroep Behoud Gummaruskerk. De stuurgroep heeft het onderzoeksbureau KAAder geselecteerd en het rapport uiteindelijk definitief vastgesteld. Doel van het rapport was een verkenning naar de mogelijkheden van behoud van het kerkgebouw.

Vraag 1-6 zijn technische vragen over de inhoud van het rapport. Omdat het een onafhankelijk onderzoek is van bureau KAAder hebben wij de vragen een-op-een naar hen doorgezet. De beantwoording van deze vragen is derhalve geen bestuurlijk antwoord, wij zijn wel de verbindende link. De vragen zijn 7-9 zijn technische vragen aan de gemeente die we zelf hebben beantwoord.

Opbrengst verhuur aan kerk.

1. Vraag: De opbrengst vaste verhuur van de kerk daalt van € 40.000 in jaar 1 naar € 25.000 in jaar 10. Wat is de reden van deze daling van de huuropbrengst?

Antwoord: Hier is sprake van een 'uitloophuur'. Dit is het omgekeerde van een inloophuur die de eerste jaren steeds hoger wordt. De kerk betaalt na verloop van de tijd minder en gaat in jaar 10 naar 25 K. 25 K is een reëel bedrag voor de verhuur. Eigenlijk zijn de eerste jaren te hoog voor de hoeveelheid m<sup>2</sup>'s en het gebruik. Hiermee kan de exploitatie echter wel worden opgestart. Daar hebben zowel de nieuwe eigenaar als de kerk baat bij. In de eerste jaren is er naar verwachting nog niet zoveel verhuuropbrengst van derden (aanloopjaren): dan compenseert dit enigszins.

Doorbelasting energie aan huurders.

2. Vraag: De doorbelasting van energie huurders en kerk stijgt van € 7.500 in jaar 1 naar € 25.000 in jaar 10. Meer dan een verdrievoudiging. Waar is deze sterke stijging van de energiekosten op gebaseerd? Deze vraag wordt mede ingegeven door het feit dat de uitgaven voor energiekosten, zoals opgenomen onder de lasten, stijgen van € 20.000 in jaar 1 naar € 30.000 in jaar 10!

Antwoord: Het idee is dat de huurders zoveel als mogelijk de kosten voor energie zelf betalen. De doorbelasting stijgt in de loop van de jaren omdat ook het gebruik van de kerk in de loop van de jaren toeneemt. Het aantal huurders kent nl. ook een groei (zie p. 247 'Exploitatie | verhuurbare m<sup>2</sup>'s). Omdat de energievoorziening afgestemd zal worden op het gebruik (lokaal, gecompartmenteerd) zullen de kosten van de energie navenant met het

aantal verhuurde m<sup>2</sup>'s oplopen. Daarmee is ook de stijging van de uitgaven aan energie verklaard.

Subsidies onderhoud.

3. Vraag: Onder de baten wordt een subsidie opgenomen oplopend van € 10.000 in jaar 1 naar € 42.500 in jaar 10. Betreft dit in Uw ogen een structurele subsidie betaald door de gemeente Steenbergen?

Antwoord: De genoemde subsidies voor onderhoud betreffen de SIM-subsidie regeling voor rijksmonumenten vanuit de rijksoverheid. Binnen deze regeling komt anno 2020 60% van de subsidiabele kosten in aanmerking voor vergoeding. In de exploitatie is rekening gehouden met gemiddeld ('gem.') 50%. De regeling is inmiddels opgehoogd naar 60%, maar ook zijn niet alle kosten subsidiabel. Het lijkt dus verstandig om gewoon rekening te houden met 50% per saldo. Zoals te zien bij de lasten, is de reservering voor het onderhoudsfonds 2x het subsidiebedrag. Dat verklaart de 50%.

Bij deze subsidies is dus geen rekening gehouden met een bijdrage van de gemeente Steenbergen of de provincie.

Investing en exploitatie.

4. Vraag: Hoewel sprake is van een miljoeneninvestering worden in de exploitatie geen rentelasten en afschrijvingslasten opgenomen. Men gaat er van uit dat een groot deel van deze investeringen wordt gedekt uit giften en subsidies. Waarom is er niet voor gekozen om in de exploitatieprognose onder de lastenrente- en afschrijvingslasten op te nemen in combinatie met het onder de baten opnemen van te verwachten giften en subsidies, waardoor er meer duidelijkheid ontstaat in de haalbaarheid van een sluitende exploitatie? Van wie denkt U deze miljoenen aan giften en subsidies te ontvangen? Indien deze giften en subsidies niet of in mindere maten worden ontvangen, is er dan nog een sluitende exploitatie mogelijk?

Antwoord: Allereerst: het opnemen van (eenmalige) investeringen hoort niet in een exploitatieprognose thuis. Wel horen in de exploitatieprognose de structurele financiële effecten van een investering thuis.

In het advies is er – zoals vaker in dit soort gevallen – voor gekozen om de investering niet te voorzien van een rente- of aflossingscomponent dan wel afschrijving. Dit is om meerdere redenen gedaan. Allereerst is een fors deel van de investering direct gerelateerd aan de gebruikers / huurders (en dus aan verhuuropbrengsten). Zo is een deel van de investering bestemd voor de kerk. Daarnaast is een deel van de investering pas nodig als er ook huurders zijn. De 'algemene' investeringen moeten worden gedekt door derden. Dit kan ook omdat er sprake is van een breder, maatschappelijk, algemeen of cultureel belang. Dit vereist wel veel voorwerk in de opstartfase. Het kan namelijk pas echt gaan lopen als de investering geregeld is. In de praktijk is het vaak zo dat investeerders komen als er een duidelijk plan ligt, een goede organisatie en kerk en gemeente er achter staan. Denkbare partijen zijn provincie, gemeente, bedrijven, evt. aandeelhouders o.d.

Mocht het niet haalbaar blijken om de investering te doen, moet de investering nog eens goed tegen het licht worden gehouden (betaalbaarder of meer directe inkomsten die ook een evt. rentelast kan dragen). Ook kan het helpen als de locatie die de huurders achterlaten publiek eigendom is en eventueel herontwikkeld kan worden en daarmee dekking realiseren voor de investering.

#### Personeel

5. Vraag: Onder de lasten wordt € 60.000 opgenomen voor 0,6 fte aan personeel. Hierbij gaat U er van uit dat voor de exploitatie van de Gummaruskerk iemand in dienst genomen moet worden met een salaris van € 100.000 bijeen 36-urige werkweek. Waarop is dit salaris van € 100.000 gebaseerd?

Antwoord: Uw aannname klopt, zij het dat de genoemde bedragen inclusief de werkgeverslasten van zo'n 15 tot 20% zijn. Misschien is dit wat hoog voor de functie, maar wel is het noodzakelijk dat er echt aandacht en dus geld aan wordt besteed. Er moet nl. een spin in het web zijn. Deze persoon moet ook de acquisitie doen, vrijwilligers aansturen e.d. Ook kan er nog sprake zijn van een vrijwilligersvergoeding voor diverse vrijwilligers. Bij elkaar tikt dit ook nog aan.

#### BenB en hotel

6. Vraag: In de Gummaruskerk worden diverse hotel-en bed & breakfastruimtes gecreëerd met een totale huuropbrengst van respectievelijk € 1.500 en € 3.750 in jaar 10. Hierbij bent U uitgegaan van een huurprijs van € 50 per vierkante meter per jaar. Hoe is deze huurprijs berekend? Hoeveel denkt U dat de bezettingsgraad zal zijn van deze nachtverblijven?

Antwoord: De m2 prijs voor deze functies is bedoeld als rekeneenheid. De werkelijke rekensom ligt hier achter. Die is bepaald door het aantal kamers, aantal nachten en de bezettingsgraad. Het aantal kamers bedraagt minimaal 3 (1x 30 m2 in ruimte 3.1 boven de Marktzaal en 2x 75 m2 in ruimte zolder kerk). We zijn uitgegaan van gemiddeld E 75 per kamer per nacht. Dat is voor een dergelijke locatie niet veel (!). Als je dan de genoemde opbrengsten deelt door E 75, kom je op een bezetting van alle drie de kamers van ongeveer 20 – 25 x per jaar. Resume: er is zeer veilig gerekend.

#### Algemeen | onderhoudskosten en andere ontwikkelingen

7. Vraag: Bij uitvoering van deze plannen voor de Gummaruskerk gaat de gemeente Steenbergen bijdragen in de onderhoudskosten voor onroerend goed dat eigendom is van derden. Kunnen de inwoners van de gemeente Steenbergen in de toekomst meer van deze constructies verwachten en vindt U dit een wenselijke ontwikkeling?

Antwoord: Het adviesrapport schetst een situatie waarin een maatschappelijke voorziening in het kerkgebouw kan worden geplaatst waarvoor de gemeente huur betaalt en mogelijk (een deel van) de investering meefinanciert.

In de huurprijs is altijd een voorziening voor onderhoud opgenomen zodat de gemeente in die zin bijdraagt aan de onderhoudskosten van het gebouw. Dat is overigens het geval in alle situaties waarin de gemeente ruimte huurt van derden.

Algemeen | subsidie naar de kerk?

8. Vraag: De Sint Annaparochie is eigenaar van de Gummaruskerk, dus er gaat via de Gummaruskerk subsidie naar de Sint Annaparochie. Uiteraard is het dan de vraag wat de financiële positie is van de Sint Annaparochie. Op welke wijze is de financiële positie van de Sint Annaparochie meegenomen in dit rapport?

Antwoord: In het rapport is geen sprake van subsidie van de gemeente aan de kerk maar van een prestatie van de parochie aan de gemeente waarvoor de gemeente een marktconforme prijs betaalt, bijvoorbeeld huur van ruimte voor de VVW.

Het rapport verkent de mogelijkheden van een gezonde financiële exploitatie van het kerkgebouw. Uitgangspunt daarbij is dat het beheer – en wellicht ook het eigendom – van het gebouw in handen komt van een nog op te richten stichting. In het onderzoek speelde de financiële positie van de St. Annaparochie geen rol.

Algemeen | Precedentwerking?

9. Vraag: Verwacht U als gevolg van deze plannen precedentwerking waarbij andere parochies en kerkelijke gemeenten binnen de gemeente Steenberg en gaan verzoeken om subsidie van de gemeente Steenberg?

Antwoord: Zoals boven aangegeven ontvangt de Gummaruskerk geen subsidie maar betaalt de gemeente voor gebruik van het gebouw, zoals huur van de ruimte voor de VVW of het organiseren van een bijeenkomst. Er is derhalve geen sprake van precedentwerking voor subsidiering van andere parochies en kerkelijke gemeenten.