Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Verkoop Van Goghkerk
Van:	Rene Reijngoudt
Telefoonnummer:	4436
Email:	Rene.Reijngoudt@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De Van Goghkerk en kosterswoning (verder de kerk) tegen de per 1 januari 2022 geldende boekwaarde van 267.500 euro (k. k.) te verkopen aan de Van Gogh Sites NV;
2. Een éénmalige vergoeding, overeenkomend met het gereserveerde onderhoudsbudget voor het onderhoud van de kerk, van 350.000,00 euro aan de Van Gogh Sites NV en een jaarlijkse bijdrage van 36.000 euro gedurende de periode 2022 t/m 2046 aan de Stichting Van Gogh Etten-Leur te verstrekken;
3. Aan de Van Gogh Sites NV een annuïtaire lening van 1.200.000 euro te verstrekken voor 25 jaar onder de voorwaarde dat de eerste 10 jaar geen aflossing plaats vindt, tegen een rentepercentage van 0,75%;
4. Kennis te nemen van de andere afspraken met de Van Gogh Sites NV en de Stichting Van Gogh Etten-Leur.

Inleiding

Al vele jaren vinden er gesprekken plaats over de verkoop van de Van Goghkerk en de kosterswoning (verder de kerk) aan de Stichting Van Gogh Etten-Leur (verder de stichting). Sinds 2018 voert de stichting deze gesprekken samen met de door de provincie Brabant opgerichte Van Gogh Sites NV (verder de NV). De NV heeft onder andere als doel het Van Gogh cultureel erfgoed in de provincie Brabant te exploiteren en te onderhouden. De NV wordt eigenaar en de stichting gaat de kerk exploiteren.

In uw raadsvergadering van 22 oktober 2019 heeft u een groot aantal voorwaarden voor de onderhandeling meegegeven. De belangen zijn groot en dit vraagt een zorgvuldig proces. Wij hebben hier samen met de stichting en de NV de tijd voor genomen. Ook de corona crisis heeft ervoor gezorgd dat alles niet zo snel verliep zoals wij dat wensten.

Uiteindelijk hebben wij een onderhandelingstraject met de NV en de Stichting afgerond en het voor u

liggende voorstel doet wat ons betreft recht aan dit zorgvuldige proces. Alle voorwaarden die u aan de voorkant meegegeven heeft zijn besproken. Het overgrote deel van de voorwaarden kan ingewilligd worden of is met een kleine aanpassing in te willigen. De voorwaarde dat er geen extra subsidie verstrekt wordt kan niet worden ingewilligd. De Raad van Commissarissen van Gogh Sites NV, het Dagelijks bestuur Van Gogh Sites Foundation, bestuurder Stak Van Gogh Sites NV en de directies Van Gogh Sites NV en Van Gogh Sites Foundation zijn akkoord met dit voorstel.

Wij zijn overigens wel van mening dat het voorstel dat wij u nu voorleggen een goed alternatief biedt, waarbij wij rekening houden met de financiële positie van de gemeente Etten-Leur. Het voorliggende voorstel levert de gemeente een besparing van 78.000 euro per jaar op, hetgeen neerkomt op 1.950.000 euro over de looptijd van 25 jaar.

Tevens doet dit voorstel ook recht aan de afspraken die gemaakt zijn over het beschermen en behouden van het cultureel Van Gogh erfgoed. Daarnaast zijn wij van mening dat we met dit voorstel Etten-Leur cultureel nog beter op de kaart zetten, waardoor het voor ondernemend Etten-Leur ook van toegevoegde waarde kan worden. Tot slot geven wij met dit voorstel invulling aan de opdracht om vastgoed af te stoten.

Beoogd effect en evaluatie:
Het exploiteren en conserveren van de kerk als cultureel erfgoed in Etten-Leur door een marktpartij.

Argumenten
1.1. De boekwaarde per 1 januari 2022 komt overeen met de gemiddelde waarde van de twee uitgevoerde taxaties.

De kerk is in opdracht van de stichting (330.000 euro) en in opdracht van de gemeente (195.000 euro) getaxeerd. De gemiddelde waarden van deze 2 taxaties ligt op 262.500 euro. De boekwaarde van de kerk en kosterswoning bedraagt op 1 januari 2022: 267.500 euro.

1.2. Er wordt aan de voorwaarde van uw raad voldaan om de kerk tegen boekwaarde te verkopen.

Voorwaarde van uw raad was dat de kerk verkocht wordt tegen boekwaarde. De NV is akkoord met deze voorwaarde en koopt de kerk per 1 januari 2022 voor 267.500 euro exclusief kosten koper.

2.1. Zonder bijdrage van de gemeente is exploitatie van de kerk niet mogelijk.

Zonder bijdrage van de gemeente kan de NV en Stichting de kerk niet exploiteren. Zij hebben een exploitatieberekening voor 25 jaar gemaakt. Uit deze berekening komt naar voren dat er jaarlijks een bijdrage van 36.000 euro nodig is voor de exploitatie van de kerk. In deze exploitatieberekening gaat de NV en de Stichting uit van het verwerven van inkomsten van derden en groei van het aantal bezoekers.

Omdat de stichting nog niet voor onderhoud heeft kunnen reserveren en er de komende jaren uiteraard kosten voor onderhoud aankomen verstrekken wij een bijdrage in één keer ter hoogte van de reservering in ons MJOP. Als wij de onderhoudsvoorziening niet meegeven stijgt de jaarlijkse exploitatiebijdrage. Met deze eenmalige bijdrage kan de stichting zorgdragen voor goed onderhoud vanaf het begin van de verkoop. Hierdoor wordt het voor de stichting mogelijk om de kerk te exploiteren.

2.2. Uit een bouwkundige opname blijkt dat de komende 6 jaar een behoorlijke investering nodig is, daarnaast is er onzekerheid over het dak

Wij hebben begin 2021 een bouwkundige opname laten maken van de kerk. De opname had twee doelen. Enerzijds om een objectief en actueel beeld van de onderhoudsstaat vast te stellen en anderzijds om te bepalen wat de kosten zijn voor de komende jaren. Uit deze bouwkundige opname blijkt dat er voor de komende 6 jaar voor 276.000 euro aan onderhoudskosten geraamd worden.

Ons is gebleken dat er een grote mate van onzekerheid is over het leistenen dak. Dit dak stond in onze oorspronkelijke MJOP in de plannen van 2018 om te vervangen. Op basis van de nieuwe opname is dat in ieder geval de komende zes jaar niet aan de orde. Om tegemoet te komen aan de uitkomsten van de bouwkundige opname voor de eerste 6 jaar en het risico van het dak geven wij éénmalig 350.000 euro mee. Deze middelen zijn hiervoor gereserveerd in onze MJOP.

Het lijkt ons billijk om deze kosten éénmalig mee te geven omdat de stichting hiervoor niet heeft kunnen reserveren. De bouwkundige opname en de financiële doorrekening daarvan kunt u lezen in bijlage 4, 5 en 6.

2.3. Een jaarlijkse bijdrage geeft de Stichting zekerheid voor de komende 25 jaar.

Een jaarlijkse bijdrage geeft de Stichting zekerheid in de exploitatie. Op basis van de exploitatie berekening van de stichting is een bijdrage van 36.000 euro per jaar (inclusief de 10.000 euro die wij nu al subsidiëren) voldoende. Hierdoor verlagen wij de totale lasten voor de gemeente met 78.000 euro per jaar (zie bijlage 3).

3.1. Door zelf een lening te verstrekken krijgen wij het recht op hypotheek.

De NV kan het geld bij de provincie lenen tegen een tarief van 1.5% voor een annuïtaire lening en 2% voor een aflossingsvrije lening. De provincie is dan de "hypotheek" verstrekkende partij en kent als voorwaarde dat zij ook het hypotheekrecht hebben bij een beëindiging van de activiteiten. Uw raad heeft in de voorwaarden aangegeven het recht tot eerste koop te willen behouden.

Door zelf deze hypothecaire lening aan de NV te verstrekken, vestigen wij een hypotheekrecht en vervalt de kerk aan ons op het moment dat de NV de verplichtingen niet meer kan voldoen.

Daarnaast hebben wij afgesproken dat wij het recht tot eerste koop krijgen. Hiermee voldoen wij naast het recht van eerste hypotheek aan de door uw raad gestelde voorwaarde.

3.2. Een lening van de provincie, betekent hogere exploitatielasten voor de NV

Wanneer de NV een lening bij de provincie afsluit kan dat alleen onder slechtere voorwaarden dan bij de gemeente. Dit vertaalt zich in hogere exploitatielasten en een hogere bijdrage van de gemeente. Door het hypotheekrecht van de provincie verliezen wij dan het recht op eerste koop.

4.1. Kennis te nemen van de andere afspraken met de NV en de Stichting.

U heeft een groot aantal voorwaarden gesteld aan deze onderhandelingen. In bijlage 1 gaan wij in op alle voorwaarden en de afspraken die daarover gemaakt zijn. Hieronder treft u de belangrijkste voorwaarden aan.

De kerk blijft beschikbaar voor de raadsvergaderingen en voor bijzondere evenementen zoals bijvoorbeeld burgemeestersbenoemingen of bijzondere jubilea. Dit voor een periode tot wij over een geschikt alternatief beschikken. Met de stichting is afgesproken dat hierover afspraken gemaakt worden tot 1 januari 2023 voor wat betreft de raadsvergaderingen. Voor de overige bijzondere evenementen is afgesproken dat deze tenminste 3 maanden van te voren aangemeld dienen te worden. Deze voorwaarde is opgenomen om bezoekers ook ruim van te voren te kunnen garanderen dat ze in de kerk kunnen. Daar waar nodig bijvoorbeeld bij burgemeestersbenoemingen is afgesproken dat wij op zoek gaan naar een maatwerk oplossing.

Verbouwingen aan of in de kerk zullen vooraf worden getoetst door de daartoe bevoegde instanties, zoals welstand en monumenten toezicht. Dit is vanzelfsprekend. Wanneer de kerk verkocht wordt aan de NV zullen daar dezelfde regels voor gaan gelden als voor alle andere partijen in Etten-Leur wanneer ze een verbouwing wensen.

De glazen aanbouw komt op door de NV aangeschafte grond. Daarbij dient de aanbouw te voldoen aan de normen van reeds eerdergenoemde instanties. Verder zal de aanbouw niet leiden tot de sloop van bestaande bebouwing. De NV en de Stichting zijn ook met deze voorwaarde akkoord gegaan, met uitzondering van het kleine berghokje naast de kerk. Deze berging staat in de weg wanneer er een aanbouw aan de kerk komt. Het heeft geen monumentale waarde en mag desgewenst gesloopt worden.

Alternatieven/varianten
Zelf blijven exploiteren

Natuurlijk kunnen wij de kerk altijd zelf blijven exploiteren en deze niet verkopen aan de NV. De lasten blijven dan zoals zij nu zijn, 104.000 euro per jaar. Ook blijven wij dan verantwoordelijk voor het onderhoud van dit gebouw, waarbij de kosten bij een grootschalige renovatie ook voor onze rekening blijven.

Verkopen aan andere partij (bijvoorbeeld horeca)

Wij hebben ook onderzocht of verkoop van de kerk voor horeca mogelijk is. Wij hebben daartoe een partij met expertise in dit werkveld gevraagd naar de mogelijkheden. De brief zit als bijlage 2 bij de stukken. De conclusie was dat het gebouw door het ontbreken van een volwaardige toiletgroep, het ontbreken van ruimte om een keuken te realiseren, de voorschriften die behoren bij een rijksmonument en de hoge investering om een en ander geschikt te maken, niet interessant is voor horeca.

Erfpacht

Erfpacht is als optie onderzocht. Dit is ook een optie die mogelijk is. We zien in den lande dat steeds meer gemeenten van deze optie afstappen. De periode voor erfpacht loopt over het algemeen tussen de 27 en 99 jaar. Na de afgesproken periode komt het gebruik van de kerk weer terug bij de gemeente. Zo ook de glazenuitbouw.

De constructie van erfpacht is niet nodig om de kerk terug te krijgen bij faillissement. Door het vestigen van het recht van hypotheek bereiken wij dat ook. Daarnaast verlaagt erfpacht de

boekwaarde en daarmee de verkoopprijs. De optie erfpacht geniet niet onze voorkeur om bovengenoemde redenen.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Tegenvallende bezoekersaantallen kunnen ervoor zorgen dat de Stichting de kerk niet kan exploiteren

Indien de verwachte aantallen bezoekers niet gerealiseerd worden zal dit een financiële tegenvaller betekenen voor de Stichting. In hun exploitatieberekening zit enige speelruimte om tegenvallers op te vangen. Dit zou uiteindelijk tot een faillissement van de Stichting kunnen leiden, waardoor de kerk niet meer geëxploiteerd wordt en leeg komt te staan. De eigenaar en verhuurder van het gebouw, de NV, verliest dan de stichting als huurder en zal dan hoogstwaarschijnlijk met de gemeente in gesprek komen om te zoeken naar een oplossing.

2.1. Wanneer wij geen of een lagere bijdrage aan de stichting verstrekken komt er geen overeenkomst tot stand.

De NV en de Stichting hebben ons inzage gegeven in de exploitatieberekeningen. De in dit voorstel genoemde bedragen zijn noodzakelijk voor de exploitatie. De risico's voor de NV en de Stichting moeten ook beheersbaar blijven. Lager dan het voorliggende voorstel zal niet gegaan worden.

2.2. Wanneer er geen overeenkomst tot stand komt wordt er niet bezuinigd

In de bezuinigingsopgave van vorig jaar is aangegeven dat de verkoop van de kerk tot een structurele bezuiniging zal leiden. Als de verkoop niet doorgaat, wordt deze bezuiniging niet gerealiseerd en geen invulling aan de taakstelling accommodaties gegeven.

3.1. Verstrekken van leningen aan derden brengt risico's met zich mee.

Het risico is dat wanneer de lening niet terugbetaald kan worden, wij als gemeente het eigendom van het pand terug krijgen. De vraag is dan of de waarde inclusief glazen aanbouw het openstaande restant saldo dekt. Omdat de vastgoed N.V. voor het grootste deel gefinancierd wordt door de Provincie, achten we dit risico niet groot. Ook is er een risico dat de rente stijgt. Gezien de huidige ontwikkelingen achten wij dit risico de eerste 10 tot 15 jaar heel beperkt. Door deze lening onder hypothecair verband aan de NV te verstrekken krijgen wij het eerste recht van hypotheek en daarnaast behouden wij het recht op eerste koop en voldoen wij aan de door uw raad gestelde voorwaarde.

De waarde van de kerk en de glazen aanbouw schatten wij lager in dan de verstrekte hypothecaire lening. Echter wij behouden hierdoor wel een cultureel erfgoed en daarnaast versterken wij onze recreatieve en culturele positie door het mede mogelijk maken van een mooie regionale/landelijke voorziening.

Toelichting
Financiële toelichting

1.1. Met deze verkoop wordt het cultureel erfgoed de komende 25 jaar geëxploiteerd en onderhouden tegen substantieel lagere lasten dan nu het geval is.

Jaarlijks kost de kerk ons 104.000 euro. Een doorrekening over 25 jaar komt op een last van 2.600.000 euro. Het aanbod van de stichting levert ons minimaal een bezuiniging van 1.950.000 euro over deze periode op ten opzichte van de huidige begroting.

Voor 36.000 euro krijgen wij een prachtig van Gogh centrum. Naast onderhoud vraagt de stichting om een lening om de glazen aanbouw en de aankoop van de kerk te financieren.

Met de hypothecaire lening houden wij de eerste 25 jaar grip op het gebouw en daarna door het recht van eerste terugkoop.

2.1. In het MJOP is gereserveerd voor het onderhoud van de kerk

In het MJOP is tot nu toe 350.000 euro gereserveerd voor het onderhoud van de kerk. In de onderhandelingen is aansluiting bij dit bedrag gezocht. De eenmalige bijdrage kan hier uit voldaan worden.

2.2. De jaarlijkse bijdrage van 36.000 euro is inclusief huidige subsidie van 10.000 euro.

In de jaarlijkse bijdrage van 36.000 euro zit de huidige subsidie opgenomen. De extra bijdrage is feitelijk 26.000 euro per jaar.

2.3. De exploitatiebijdrage wordt iedere 5 jaar geïndexeerd met het CPI van het CBS

2.4. De aanpassingen voor een raadzaal zijn niet meegenomen.

In dit voorstel is de aanpassing van de raadzaal niet meegenomen. Hiervoor ontvangt u na de zomervakantie een separaat voorstel.

3.1. De lening verstrekken wij inclusief een vergoeding voor de gemeentelijke kosten

Wij hebben voor 25 jaar een rente van 0.75% afgesproken. Als wij zelf een lening zouden afsluiten met een lineaire aflossing voor 25 jaar, betalen we 0.45% voor deze lening. De 0.30% wordt gebruikt om het risico van renteschommelingen op te vangen. Omdat we het principe van totaalfinanciering toepassen, kost het geld ons momenteel niets, en is de marge nog groter.

Juridische toelichting

Nadat de gemeenteraad akkoord gaat met dit voorstel zal de definitieve koopovereenkomst met de daarbij behorende vereisten afgerond worden.

Duurzaamheid
People (mensen): Door de kerk te verkopen aan de NV kan de stichting de kerk exploiteren. Hierdoor wordt het cultureel erfgoed behouden en beschikbaar gesteld. Vele mensen over de hele wereld kunnen kennis maken met Van Gogh in Etten-Leur.

Planet (aarde): De NV is opgericht om het culturele erfgoed van Van Gogh door heel Brabant te onderhouden en conserveren.

Profit (economie): Doordat er een aantrekkelijk programma voor het culturele erfgoed komt kan dat de lokale economie ondersteunen. Denk hierbij aan toeristen die gebruik maken van de lokale horeca en winkels.

Planning
Als de raad conform voorstel besluit zullen de benodigde documenten en overeenkomsten door het college worden afgehandeld.

Overdracht van de Van Goghkerk per 1 januari 2022.

Communicatie en participatie
Voorafgaand aan en tijdens het besluitvormingsproces

Er is voorafgaand vele malen gesproken met vertegenwoordigers van de Stichting en de NV.

Op 3 november 2020 hebben wij u per brief geïnformeerd over de voortgang van de gesprekken met de stichting en de NV.

Bijlagen
Bijlage 1: Randvoorwaarden en uitgangspunten

Bijlage 2: Brief inzake verkoop andere partijen

Bijlage 3: Financieel overzicht

Bijlage 4: Bouwkundige inspectie Van Goghkerk en kosterswoning

Bijlage 5: MJOP Van Goghkerk

Bijlage 6: MJOP Kosterswoning en berging

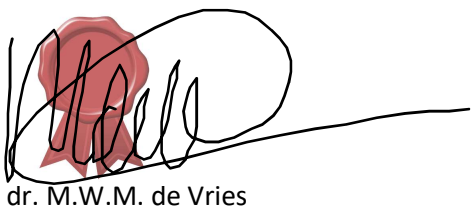
Bijlage 7 en 8: Convenant en bijlage Etten-Leur

Etten-Leur, 13 april 2021

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester