Aan de raad

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Kenmerk : 735515
Contactpersoon : Peter Engelvaart
Doorkiesnummer : 4450
Uw verzoek van :
Onderwerp : Voorgenomen Verkoop Van Goghkerk

Etten-Leur, 25-04-2023

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 30 maart jl. stuurden wij u een brief. In die brief stelden wij u in de gelegenheid om binnen 10 dagen wensen en bedenkingen in te dienen tegen de voorgenomen verkoop aan de NV Van Gogh sites. Het presidium besloot de brief van 30 maart jl. ter agenderen voor de raadsvergadering. Bij brief van 5 april jl. wendde de Heemkundekring Jan Uten Houte zich tot u. Wij hebben een concept reactie op deze brief opgesteld en stellen u voor deze reactie bij de behandeling van dit onderwerp te betrekken.

In onze brief van 30 maart jl. vermeldden wij het eerdere raadsvoorstel dat in april 2021 aan de orde kwam, de motie welke op 20 december 2021 door uw raad werd voorgesteld en het thans voorliggende voorstel. Voor alle duidelijkheid nemen we in onderstaande tabel de elementen van het voorstel van april 2021 en de elementen van de thans voorliggende voorgenomen verkoop in een vergelijkend overzicht op. Wij motiveren nader waarom wij van mening zijn dat de verkoop aan de NV Van Gogh sites met inachtneming van uw besluitvorming een goede kans biedt voor een passend toekomstig gebruik van dit belangrijke monument tegen acceptabele voorwaarden.
Bij het raadsvoorstel van april 2021 was een bijlage 1 gevoegd. Deze bijlage gaf een overzicht van de elementen uit het onderhandelingsresultaat. Wij betrekken deze bijlage eveneens bij het vergelijkend overzicht.

Na de bijlage geven wij een nadere toelichting op de verschillen tussen beide voorstellen en onderbouwen wij nader waarom het thans voorliggende voorstel beter is en naar onze mening ook voldoet aan de door de raad destijds geplaatste kanttekeningen.

	Voorstel april 2021		**Thans voorliggende voorstel**	
Verkoopprijs	€ 267.500,-- tegen boekwaarde	Verkoopprijs	€ 195.000,--	Aangesloten is bij de taxatiewaarde die in opdracht van de gemeente is vastgesteld.
Eenmalige vergoeding	€ 350.000,--	Eenmalige vergoeding	€ 350.000,--	Het betreft hier de gereserveerde onderhoudsbijdrage uit het MJOP.
Jaarlijkse bijdrage	€ 36.000,-- 2022 t/m 2046 inclusief € 10.000,-- activiteitensubsidie	Jaarlijkse bijdrage	beperking tot € 10.000,-- activiteitensubsidie, geen meerjarige afspraken hierover	
Verstrekking lening	€ 1.200.000,-- 25 jaar, eerste 10 jaar geen aflossing, rente 0,75 %		Geen lening	
Onderhoudsver-plichting orgel	Lag reeds vast in recht van opstal	Onderhoudsverplich-ting orgel	Lag reeds vast in recht van opstal	Geen verschil
Voorziening carillon	Lag vast in de voorgenomen afspraken	Recht van opstal carillon	Voorstel is dit op te nemen in een recht van opstal, betreft een verbeterde juridische borging	
Besparing voor gemeente Etten-Leur	€ 78.000,-- per jaar, is € 1.950.000,-- over 25 jaar.	Besparing gemeente is	€ 26.000,-- per jaar extra, dus totale besparing € 2.600.000,--. Na 25 jaar is de besparing dus € 104.000,-- per jaar	
Eerste recht op terugkoop	Recht op terugkoop ligt vast in de hypotheekakte ten behoeve van de verstrekte lening	Eerste recht op terugkoop	Recht op terugkoop wordt in de overeenkomst opgenomen	
Bij verkoop gaan alle lasten over op de koper	Wordt in de overeenkomst vastgelegd	Bij verkoop gaan alle lasten over op de koper	Wordt in overeenkomst vastgelegd	Geen verschil
Kerk blijft beschikbaar voor bijzondere evenementen	Wordt in de overeenkomst vastgelegd	Kerk blijft beschikbaar voor bijzondere evenementen	Wordt in de overeenkomst vastgelegd	Geen verschil
Verbouwing worden getoetst door welstand en monumententoezicht	Wordt in de overeenkomst vastgelegd	Verbouwing worden getoetst door welstand en monumententoezicht	Wordt in de overeenkomst vastgelegd	Geen verschil
De glazen aanbouw komt op door de NV aangeschafte grond.	Wordt in de overeenkomst vastgelegd		Geen glazen aanbouw meer	

Toelichting

1. De taxatieprijs bedraagt € 195.000,--. In de voorbereiding van het raadsvoorstel van april 2021 heeft de Stichting de kerk getaxeerd voor € 330.000,--en is er afgesproken de beide taxaties te middelen en akkoord te gaan met de boekwaarde van € 267.500,--. Thans is afgesproken de kerk te verkopen tegen taxatiewaarde aangezien de voorwaarde van een jaarlijkse bijdrage is komen te vervallen.
2. In het raadsvoorstel van april 2021 is dit als volgt toegelicht:
   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. Wij achten deze argumenten nog steeds valide en acceptabel tegen de achtergrond van het totale onderhandelingsresultaat. Met beschikbaarstelling van het budget wordt een toekomstig onderhouds- en kwaliteitsniveau gegarandeerd en wordt voldaan aan een van de voorwaarden die in de motie van 20 december 2021 is opgenomen.
3. De eis van de jaarlijkse bijdrage van de zijde van NV Van Gogh sites is vervallen. Dit was de bijdrage in de exploitatie. Thans is er nog wel sprake van een activiteitensubsidie van € 10.000,-- per jaar.
4. Het verzoek om een lening is vervallen.
5. De onderhoudsverplichting voor orgel en carillon zou ook in het voorstel dat in april 2021 aan de orde was, gehandhaafd blijven en niet worden overgedragen.
6. De besparing is vanwege het wegvallen van de eis van de jaarlijkse bijdrage gedurende 25 jaar beduidend hoger dan in het voorstel dat in april 2021 aan de orde is geweest. Daarbij komt dat het ontkoppelen van de verkoop van kerk en voormalig raadhuis een gunstig effect zal hebben op de verkoop van het voormalige raadhuis.
7. In het thans voorliggende voorstel zal geen aanbouw worden gerealiseerd aan de kerk. Het gebouw blijft uiterlijk geheel in tact.
8. Het behoud van de Van Gogh-kerk en kosterswoning voor specifiek een Van Gogh-bestemming hebben een positief effect voor de gemeente Etten-Leur vanuit oogpunt van imago, vrije tijdseconomie (zoals museumbezoek en bestedingen in horeca) en cultuurhistorie. Etten-Leur hoort met Zundert en Nuenen tot de ‘top-drie’ van Brabantse Van Gogh-locaties. De komende tijd gaat dit extra merkbaar worden.

Meer weten?

Heeft u nog vragen over deze brief? Stel ze gerust. U kunt hiervoor bellen met Peter Engelvaart via (076) 502 4450. Mailen kan ook, Peter.Engelvaart@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.L. (Mark) Verheijen
burgemeester (wnd)