Burgemeester en wethouders van Vught
Postbus 10100

5260 GA Vught

Vught, 29 december 2025

Betreft: toekomstige exploitatie van de Petrus

Geacht college,

Inleiding en samenvatting

DePetrus is gestart vanuit de ambitie om het unieke kerkgebouw te behouden voor Vught door middel van het vinden van een nieuwe bestemming. Ondernemers, huurders, gemeente en vele vrijwilligers hebben er gezamenlijk voor gezorgd dat er een sociaal-, cultureel- en maatschappelijk centrum is gerealiseerd dat niet meer weg te denken is uit de Vughtse gemeenschap. Bovendien heeft de herontwikkeling van dit gebouw veel nationale en internationale aandacht gekregen en als voorbeeld gediend voor o.a. architecten en conceptontwikkelaars.

DePetrus is sinds de opening in april 2018 een succes en roept veel enthousiasme op en staat klaar om nog vele jaren bij te dragen aan een leefbaar Vught. Een plek van en voor alle inwoners van deze mooie gemeente. Hiervoor is wel noodzakelijk dat enkele weeffouten in de exploitatie hersteld worden. Het gaat om versterking van de organisatorische structuur en om een drietal financiële aspecten. Structuur en kosten hangen nauw samen en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Als bestuur zetten wij in op versterking en borging van de organisatie door aansluiting te zoeken bij Huis73.

Als het gaat om de financiën betreft het in essentie drie zaken (bedragen afgerond, zie voor een specificatie en onderbouwing het onderzoeksrapport):

1. ***Organisatie/beheer. De exploitatie van De Petrus leunt zwaar op het bestuur van de stichting. Dit bestuur bestaat volledig uit vrijwilligers. Zij zijn dagdagelijks op allerlei manieren in touw om het concept draaiende te houden. De huidige mate van afhankelijkheid van vrijwilligers in het bestuur van de stichting voor exploitatie van De Petrus is echter niet meer verantwoord. Voor een structureel professioneel dagdagelijks beheer van De Petrus is betaalde inzet noodzakelijk. Hiervoor bedragen de kosten € 50.000 per jaar.***

2. ***Reservering voor groot onderhoud. Er is in de exploitatie vanaf het begin geen rekening gehouden met een reservering voor groot onderhoud. Inmiddels begint de noodzaak voor groot onderhoud merkbaar te worden en kunnen ook de kosten goed worden ingeschat. Voor een normaal langjarig onderhoudsplan is een jaarlijkse reservering van € 50.000 nodig.***

3. ***Algemene kostenstijgingen. De afgelopen jaren zijn de kosten voor zaken als schoonmaak en energie, maar ook de kosten als gevolg van allerlei nieuwe activiteiten binnen het concept, sterk gestegen. Omdat de mogelijkheden om de inkomsten, welke voornamelijk bestaan uit huurpenningen van maatschappelijke instellingen, beperkt zijn, leidt dit komende jaren tot een exploitatietekort. Om dit tekort structureel af te dekken is jaarlijks additioneel € 50.000 nodig.***

De genoemde drie zaken kunnen niet uit de huidige exploitatie van de stichting worden gedekt. De stichting heeft naar haar overtuiging de eigen mogelijkheden om extra middelen te genereren uit haar exploitatie benut. Om deze reden is de vraag aan de gemeente voorgelegd om financieel bij te springen c.q. op ieder van de hiervoor genoemde zaken mee te denken in oplossingen.

Aanleiding

In de tweede helft van 2024 zijn wij met onze vaste huurders (Huis73, ABZ, Vughts Museum, Wereldwinkel, Welzijn Vught/Farent) het gesprek gestart over de toekomst van de exploitatie van ons ontmoetingscentrum.

De Petrus is sinds de opening in april 2018 een succes en roept veel enthousiasme op, maar we moeten goed in de gaten houden dat we zorgen voor een duurzaam verantwoorde exploitatie.

Met de huurders hebben we op basis van een door het bestuur opgestelde notitie onder meer gesproken over:

- Het ontbreken van middelen voor toekomstige vervangingsinvesteringen en voor groot onderhoud;
- Het feit dat de mogelijkheden om aan derden te verhuren (dus buiten de vaste huurders) langzaam maar zeker afnemen;
- De noodzaak van meer aandacht voor veiligheid en beheer in de kerk;
- Diverse andere punten, waaronder het lees café, de inzet van de conciërges en de openstellingstijden.

In januari 2025 hebben we de bedoelde notitie – aangevuld met inbreng vanuit de vaste huurders – aan de gemeente voorgelegd en in februari 2025 hebben we de diverse punten met de toenmalige wethouder besproken.

De verschillende besprekingen hebben relatief weinig concrete afspraken opgeleverd, de winst van de besprekingen heeft vooral gezeten in het aanscherpen van onze waarnemingen en in het scherp krijgen van aandachtspunten voor de toekomst.

Tegen die achtergrond zijn wij begin 2025 ook gestart met nadenken over de invulling van de huurcontracten voor de tweede periode van 10 jaar exploitatie en over onze eigen organisatievorm. Omdat wij in toenemende mate aanlopen tegen de beperkingen van een organisatie die voor een groot deel is gebouwd op vrijwillige inzet, zijn wij tegelijkertijd het gesprek aangegaan met Huis73 als mogelijke partner voor de toekomstige exploitatie.

Om de gesprekken hierover goed onderbouwd te kunnen voeren hebben Huis73 en wij gezamenlijk opdracht verleend voor een extern onderzoek naar de toekomstige exploitatie van de Petrus.

De gemeente Vught is uitgenodigd om in dit onderzoek te participeren, maar op dat aanbod is de gemeente niet ingegaan. Wel is door de gemeente gevraagd om meerdere scenario’s te onderzoeken.

Het onderzoek is uitgevoerd in de maanden april en mei 2025 en in juni is het rapport opgeleverd. Op de inhoud van het rapport gaan wij in de volgende paragraaf in.

In juni 2025 is het rapport met onze vaste huurders besproken (alle huurders onderschrijven de rapportage) en in juli 2025 is het rapport toegezonden aan de fracties in de gemeenteraad en aan het college van burgemeester en wethouders.

Medio september hebben we op ons verzoek een gesprek gehad met een vertegenwoordiging van het college, daarin is door de gemeente gemeld dat de gemeente aanvullend onderzoek wil laten verrichten. Dit onderzoek is tot dusverre nog niet gestart, wel is door de gemeente expliciet toegezegd en herhaald dat er voor de zomer van 2026 een besluit zal worden genomen over de toekomstige exploitatie.

Door ons is inmiddels met diverse raadsfracties gesproken, in die gesprekken is de achterliggende problematiek zo goed mogelijk toegelicht.

Inhoud rapport

In de onderzoeksopdracht is (in overeenstemming met verzoek van de gemeente) gevraagd om enkele scenario's te bestuderen en om een financiële doorkijk te geven.

In de rapportage wordt benadrukt dat gegeven de omvang van de taken en de hoeveelheid activiteiten niet te ontkomen valt aan een verdere professionalisering en institutionalisering van de exploitatie. Er wordt in de huidige opzet onevenredig zwaar geleund op vrijwillige inzet. Dat is zeker een waarde, aanpassen moet ook vooral niet het aantasten daarvan betekenen, maar het is al op afzienbare termijn risicovol. Het gaat eigenlijk niet aan dat een zo groot gebouw met zoveel aandachtspunten wordt beheerd met zo weinig vaste inzet.

Uit de cijfers in de rapportage komt daarnaast een toekomstig tekort naar voren van circa 150 K per jaar, waarvan de volgende posten de hoofdmoot vormen:

- Middelen voor afschrijvingen en toekomstig groot onderhoud;
- Middelen nodig voor versterking van de vaste (betaalde) ondersteuning;
- Middelen nodig om diverse kostenstijgingen op te vangen.

De onderzochte scenario's zijn:

- Voortzetting van de exploitatie door een afzonderlijke stichting
- Voortzetting van de exploitatie door de gemeente
- Voortzetting van de exploitatie door Huis73.

Alle drie scenario's zijn in beginsel mogelijk. Door de gemeente is in het gesprek in september 2025 aangegeven dat exploitatie door de gemeente niet als een wenselijke variant wordt gezien. Een belangrijk bezwaar tegen voortzetting door een afzonderlijke stichting zit in de blijvende kwetsbaarheid van een kleine organisatie, zeker wanneer er ook sprake zou zijn van werkgeverschap.

Als bestuur hebben wij een nadrukkelijke voorkeur voor voortzetting van de exploitatie door Huis73. Huis73 is van een zodanige omvang dat alle benodigde disciplines aanwezig zijn en is bovendien bekend met vrijwel alle functies die nu binnen het ontmoetingscentrum aan de orde zijn. Voor de goede orde: Huis73 zelf heeft hierover nog geen standpunt ingenomen, de gesprekken die wij hierover gezamenlijk hebben vallen tot dusverre onder de noemer 'verkenningen'.

Wij hebben als bestuur met de nodige zorg moeten vaststellen dat de gemeente vanaf het moment van ontvangen van het rapport (juli 2025) tot nu (december 2025) weinig met dit onderwerp heeft gedaan, wij hebben nog geen informatie over de start van het

door de gemeente gewenste aanvullende onderzoek. Wij kennen ook geen onderzoeksvragen.

Het antwoord op onze vragen zal een plek moeten krijgen in de begroting voor 2027 en verder, er moet dus tempo worden gemaakt, ook al omdat het implementeren van veranderingen tijd zal kosten.

Van onze kant mikken wij als ingangsdatum voor de aangepaste organisatievorm en voor de aangepaste financiële opzet op 1 januari 2027, het gehele jaar 2026 zal in principe dus op de bestaande wijze worden ingevuld.

Positie bestuur

Wij hechten eraan om na de afgelopen succesvolle periode ook voor de komende tijd een goed lopende organisatie te behouden. Naar ons oordeel zijn de in het eerdergenoemde onderzoeksrapport daarvoor genoemde randvoorwaarden essentieel en we rekenen er dan ook op dat die randvoorwaarden zullen worden ingevuld.

We beseffen uiteraard dat het toekennen van extra middelen een zorgvuldige afweging vergt, we zullen dan ook in alle opzichten meewerken aan het door de gemeente gewenste aanvullende onderzoek.

Tegelijkertijd willen wij nu al waarschuwen voor ongefundeerd optimisme bijvoorbeeld waar het gaat om het verwerven van extra huurinkomsten. Wij wijzen erop dat in de oorspronkelijke begroting van de Petrus (opgesteld in opdracht van de gemeente in 2016 en kaderstellend voor ons bestuur) was voorzien in aanvullende inkomsten voor een bedrag van € 6.000,= per jaar. Wij zijn er vrijwel elk jaar in geslaagd om die inkomsten fors meer te laten zijn. De bezetting van de kerk is zodanig dat er nauwelijks nog uitbreidingsruimte bestaat, bovendien vragen onze vaste huurders niet ten onrechte om een zoveel mogelijk ongestoorde bedrijfsvoering.

Verhuur aan externen vergt bovendien relatief veel aandacht en tijd en veroorzaakt dus ook extra kosten.

Wij willen nogmaals benadrukken dat een ongewijzigde voortzetting van de huidige manier van exploiteren naar ons oordeel niet verantwoord is, mede om die reden trekken wij als bestuur een grens bij de datum van 31 december 2026. Per die datum zal ons voltallige bestuur afscheid nemen.

Zoals eerder opgemerkt is ons voorstel om per 1 januari 2027 de exploitatie over te dragen aan Huis73. Dat vraagt uiteraard voorbereidingstijd en ook tijd voor de besluitvorming binnen Huis73. Ook daarom is het van groot belang dat de gemeente zo vroeg mogelijk in het voorjaar van 2026 duidelijkheid verschaft.

Wanneer om welke reden dan ook die duidelijkheid er niet op tijd is, zullen wij als bestuur samen met onze vaste huurders moeten kiezen voor een noodscenario, waarin we bijvoorbeeld kiezen voor een in de tijd beperkte verlenging van de huurcontracten op basis van de momenteel geldende condities.

Het werven van nieuwe bestuursleden voor de stichting laten wij in een dergelijk scenario over aan hetzij de vaste huurders, hetzij de gemeente. Voor alle duidelijkheid: een dergelijk scenario heeft niet onze voorkeur, maar doorgaan op de huidige weg en nieuwe bestuursleden aanzoeken op basis van een gemankeerde exploitatieopzet en organisatie achten wij niet verantwoord.

Afsluiting

Wij dringen aan op een spoedige inhoudelijke reactie van de kant van de gemeente en op het voeren van de noodzakelijke gesprekken over de toekomst van de Petrus uiterlijk in het tweede kwartaal van 2026.

Wij zenden een afschrift van deze brief aan de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

Het bestuur van de Stichting Ontmoetingscentrum De Petrus

Peter Hordijk

Monique Baten-Schnetkamp

Hans Jager

Martin Hol

Ruben Baijens