Technische vragen

Verkoop Van Goghkerk

10 mei 2021

Inleiding:

Ik heb de volgende vragen over het voorstel van Gogh Kerk:

1)Graag een volledige uitsplitsing geven van de huidige exploitatiekosten €104.000?

2)De rente staat op 0,75%. Hoe is de 0,3 opslag bepaald? Waarom kan financiering niet bij een bank afgesloten worden? Er wordt een lening verstrekt van 1,2 miljoen zonder aflossing de eerste 10 jaar en een zekerheid van een kerk welke 267.500 waard is zonder serre. Lijkt me een risico opslag van 0,3 erg laag. Sterker nog onzakelijk en dus risico staatssteun.

3)Gaat er met een bouwdepot gewerkt worden voor de 350.000 voor het dak. Dus kunnen ze pas over gelden beschikken als nota's overlegd worden

4)Is er vastgelegd dat het vestigen van een 2e hypotheek niet mogelijk is

5)Graag onderbouwing en uitsplitsing geven van subsidiebedrag van €36.000 geven

6)Graag laatste voorstel van aanpassing huidige gemeentehuis (i.v.m. plaatsing raadszaal in gemeentehuis) verbouwen mailen als bijlage bij antwoorden

7)Moet taxatierapport niet geactualiseerd worden? Is al behoorlijk oud. Is bij een bank niet meer geldig

8)Waarom is vergoeding voor uit punt niet opgenomen bij afspraken en blijft deze wel €15.000? Of gaat deze nog aangepast worden

9)Is er geen indexatie van toepassing op subsidie de komende 25 jaar?

10)Zijn jullie inmiddels overtuigd dat wanneer het onderhoud gaat plaatsvinden dit ook volledig betaald kan worden? Dus dat er dan opnieuw geen beroep op de gemeente gedaan gaat worden?

A**ntwoorden**:

1)Graag een volledige uitsplitsing geven van de huidige exploitatiekosten €104.000?

Klein onderhoud		14.200	schoonmaak, onderhoudscontracten
Groot onderhoud		34.500	storting in voorziening groot onderhoud
Verzekeringen		5.000	opstal/brandverzekering
Gas, Water en Licht		14.300	
Rente en afschrijving		36.000	jaarlijkse waardevermindering
Totaal lasten voor de Kerk		104.000	-

2)De rente staat op 0,75%. Hoe is de 0,3 opslag bepaald? Waarom kan financiering niet bij een bank afgesloten worden? Er wordt een lening verstrekt van 1,2 miljoen zonder aflossing de eerste 10 jaar en een zekerheid van een kerk welke 267.500 waard is zonder serre. Lijkt me een risico opslag van 0,3 erg laag. Sterker nog onzakelijk en dus risico staatssteun.

We hebben de rente gelijk gesteld aan de rente zoals die bijvoorbeeld voor duurzaamheidsleningen aan sportclubs geldt. Daarnaast hebben we gekeken wat een lening bij de NWB (Waterschap bank) ons zou kosten.
Op grond van lineaire aflossing en 25 jaar is dat nu ca 0,45%.
Als we nu geld op korte termijn lenen, krijgen we zelfs rente , dus op korte termijn is de opslag meer dan 0,75%.

De NV kan ook geld bij de provincie lenen, dan betalen ze een gedeelte 1,5 % , de rest 2%. Dat vertaalt zich dan in hogere exploitatielasten voor de stichting, en een hogere bijdrage van de gemeente. Bovendien verliezen we dan het recht van 1e hypotheek.

U noemt in uw vraag terecht de staatssteunregels. Bij de uitwerking van het contract zullen wij moeten voldoen aan de staatsteunregels. Aan de voorkant hebben wij een inschatting gemaakt of de door ons voorgestelde bijdragen hieraan voldoen. Wij achten het risico op staatssteun gering.

3)Gaat er met een bouwdepot gewerkt worden voor de 350.000 voor het dak. Dus kunnen ze pas over gelden beschikken als nota's overlegd worden

Antwoord: Hierover zijn nog geen detail afspraken gemaakt.

Wij gaan contractueel vastleggen, zowel in het contract als de hypotheekakte dat de NV goed voor zijn gebouwen moet zorgen, zodat er geen achterstallig onderhoud optreedt. Verder valt denken aan een afspraak waarbij de gemeente de eenmalige vergoeding onder zich houdt tot het moment dat het onderhoud daadwerkelijk en deugdelijk is uitgevoerd.

4)Is er vastgelegd dat het vestigen van een 2e hypotheek niet mogelijk is

Antwoord: Nee nog niet, maar ook dit zal in de contractfase vastgelegd worden.

5)Graag onderbouwing en uitsplitsing geven van subsidiebedrag van €36.000 geven

Antwoord: Er is geen uitsplitsing voor dit bedrag te geven. Dit is het saldo per jaar wat de stichting nodig heeft om de kerk te kunnen exploiteren. Stichting en NV hebben exploitatie doorgerekend voor de komende jaren, en zien een gat tussen baten en lasten van ca € 50.000 per jaar.

Door verstrekken van de eenmalige onderhoudsbijdrage daalt de jaarlijkse subsidie met 1/25 van € 350.000 = € 14.000 per jaar.

6)Graag laatste voorstel van aanpassing huidige gemeentehuis (i.v.m. plaatsing raadszaal in gemeentehuis) verbouwen mailen als bijlage bij antwoorden

Antwoord: Voor de stukken verwijzen wij u naar ibabs, de vergadering van de raad luistert op 19 september 2019 (iBabs - Vergaderen met inhoud). De stukken van de raad besluit van 2 december 2019 kunt u ook door deze link iBabs - Vergaderen met inhoud raadplegen.

7)Moet taxatierapport niet geactualiseerd worden? Is al behoorlijk oud. Is bij een bank niet meer geldig

Antwoord: Het taxatierapport dateert van september 2019. Wij hebben de taxatie gebruikt om in eerste instantie de waarde te bepalen. In de voorwaarden die door de raad gesteld zijn is opgenomen dat de kerk tegen boekwaarde verkocht moet worden. Dat wordt nu voorgesteld. De NV gaat geen lening vragen bij een bank, daarmee is deze taxatie niet relevant.

8)Waarom is vergoeding voor uit punt niet opgenomen bij afspraken en blijft deze wel €15.000? Of gaat deze nog aangepast worden

Antwoord: Dit is een afzonderlijke dienst die de stichting voor de gemeente uitvoert. Op het moment dat wij die dienst bij een andere organisatie willen beleggen of er mee willen stoppen is dat mogelijk. Daarnaast maakt de stichting ook kosten ter hoogte van deze bijdrage.

9)Is er geen indexatie van toepassing op subsidie de komende 25 jaar?

Antwoord: In het raadsvoorstel is de financiële toelichting, punt 2.3. opgenomen dat de subsidie iedere vijf jaar geïndexeerd wordt aan de hand van het Consumenten Prijs Indexcijfer van het CBS.

10)Zijn jullie inmiddels overtuigd dat wanneer het onderhoud gaat plaatsvinden dit ook volledig betaald kan worden? Dus dat er dan opnieuw geen beroep op de gemeente gedaan gaat worden?

Antwoord: Dit is de contractuele afspraak die wij met de NV gemaakt hebben.