

# Beheer van onroerende goederen in een nieuw perspectief

ENKELE CONCRETE PISTES

# Vaststellingen

- ▶ • WERKING RADEN VAN BESTUUR
- ▶ • NIET 'OP MAAT'
- ▶ • BEHEREN IS MEER DAN CONSOLIDEREN
- ▶ • KLEINE SCHAAL... WEINIG BELEIDSRUIMTE
- ▶ • VRIJWILLIGERS
- ▶ • BAND MET PASTORALE DOELEN
- ▶ • OPROEP OM TE VERANDEREN

Wat is nodig?  
Wat betrachten we?

- ▶ BAND MET HET EVANGELIE EXPLICITEREN
- ▶ OP GANG BRENGEN VAN REFLECTIE
- ▶ MEER PRO-ACTIEF EN EFFICIENT BEHEER
- ▶ GEDIFFERENTIEERD BELEID MOGELIJK MAKEN
- ▶ VAN KOSTEN NAAR RENDEREND
- ▶ SCHAALVERGROTING OM BELEID MOGELIJK TE MAKEN

Concreter dan ...

- ▶ TYPOLOGIE VAN GOEDEREN EN BEHEER OP MAAT VAN HET TYPE UITWERKEN
- ▶ VISIE EN PLAN VAN AANPAK VOOR
  - ❑ PAROCHIEZALEN
  - ❑ SCHOLEN
  - ❑ JEUGDLOKALEN
- IN PERSPECTIEF VAN:
  - ❑ RELATIEVE VERZELFSTANDIGING
  - ❑ UNIFORMISERING VAN BEHEERSCRITERIA
  - ❑ VERMIJDEN VAN NIET VERANTWOORDE GELDSTROMEN
- ▶ VICARIALE STRICHTING VAN OPENBAAR NUT

# Stappenplan

- ▶ toelichting aan raden van bestuur: 12 maart 2015
- ▶ Overleg met elke RVB - in de periode maart/juni - een uitgebreid overleg met op de agenda:
  - ❖ reacties op de voorstellen en principes
  - ❖ toepassing van de typologie op de onroerende goederen van het dekenaat
  - ❖ aanwezigheid van afgevaardigde van vicariaat op raad van bestuur VPW
  - ❖ verwachting VPW naar vicariaat toe
- ▶ Vakantieperiode: evaluatie van de gesprekken en formulering van definitieve voorstellen schema van uitrol.
- ▶ September/december: nieuwe ronde van de raden van bestuur VPW



# Een typologie

- ▶ GROEP 1: GOEDEREN VOOR DE PASTORAAL
- ▶ GROEP 2: GOEDEREN MET IN HOOFDZAAK EXTERN GEBRUIK
- ▶ GROEP 3: TE ACTIVEREN GOEDEREN

# GOEDEREN VOOR DE PASTORAAL

- ▶ op frequente (uitsluitend of in elk geval in hoofdzaak) basis in gebruik voor pastorale activiteiten ‘pur sang’ (niet: socio-cultureel verenigingsleven)
- ▶ wordt niet geëxploiteerd
- ▶ kosten voor onderhoud, nutsvoorzieningen, .... integraal gedragen door de pastorale entiteit (parochie, pastorale zone, dekenaat,....)
- ▶ beheer en eigendomstitel in VPW.

# GOEDEREN VOOR IN HOOFDZAAK EXTERN GEBRUIK

- ❑ uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik voor andere dan zuivere pastorale activiteiten: parochiezalens, jeugdlokals, ... EN voldoen aan volgende voorwaarden:
  - ▶ volledig in orde met alle wettelijke regelgeving of binnen de 24 maanden (voor midden 2017) volledig in orde gebracht
  - ▶ beantwoorden aan de actueel gangbare uitrusting, vormgeving, ... van goederen die bestemd zijn voor de betrokken functionaliteit
  - ▶ een reële opbrengst genereren voor de pastorale entiteit of op zijn minst er niets aan kosten
  - ▶ een sterk, voldoende valide en competent beheersorgaan zorgt voor de exploitatie
  - ▶ indien afzonderlijke rechtspersoon: m.b.t. het gebruik van het goed bestaat een formele, schriftelijke en juridisch rechtsgeldige overeenkomst tussen exploitant en VPW. Het betreft hier bij voorkeur een zakelijk recht.

- ❑ jeugdlokalen, parochieuzalen en scholen: een voorstel reeds geconcretiseerd
- ❑ gronden die geen of weinig opbrengst genereren dienen te worden geactiveerd en worden ondergebracht in groep 3.
  
- ▶ Goederen in groep 2. blijven qua:
  - ❖ eigendomstitel in de VPW (maar kunnen wel vrijwillig worden overgedragen naar vicariale stichting)
  - ❖ beheer in of buiten de VPW

## TE ACTIVEREN GOEDEREN

- ❑ alle onroerende goederen die niet onder 1 of 2 vallen: pastoraal niet-relevante en weinig gebruikte goederen.
- ❑ geen of erg weinig opbrengst (alleszins onvoldoende om investeringen te dragen) of zelfs verlies.
- ▶ De eigendomstitel en het beheer worden binnen een te bepalen termijn overgedragen aan een vicariale stichting van openbaar nut.
- ▶ In een schriftelijke overeenkomst met de overdrager (VPW namens een afdeling = zone of parochie) worden de modaliteiten (vooral de financiële) voor het beheer vastgelegd.
- ▶ Bedoeling is recurrente inkomsten te genereren voor de pastorale entiteit en de werking ervan. Opbrengen i.p.v. kosten!

# VICARIALE STICHTING VAN OPENBAAR NUT

## DOEL

- ▶ Goederen beheren op een grotere schaal (competentie, efficiëntie)
- ▶ Activeren van goederen: opbrengen i.p.v. kosten
- ▶ Beveiligen van eigendomstitels
- ▶ Juridisch, fiscaal, financieel sluitende onderbouw
- ▶ Versterken band vicariaat - VPW
- ▶ Realiseren van ‘bezield geld’

# STRUCTUUR

- ❖ Stichting van openbaar nut omdat:
  - ▶ niet onderworpen aan de patrimoniumtaks van 0,17%
  - ▶ geen kosten bij de overdracht om niet door de VPW's (alleen vast recht van 50-100 EUR)
  - ▶ het doel dient sociaal of religieus van aard te zijn en kan volledig afgestemd worden op het doel van de VPW's
  - ▶ heel flexibele werking: weinig wettelijke vereisten (want geen ledenorganisatie)
  - ▶ geen specifieke overheidscontrole (haast uitsluitend bij wijziging doel)
  - ▶ stichting kan veel makkelijker dan een vzw meer 'commerciële' activiteiten ontwikkelen



# SAMENWERKING VPW - STICHTING

- ▶ De VPW draagt een onroerend goed om niet over naar de stichting.
- ▶ Bindende beheersovereenkomst m.b.t.:
  - ❖ de voorwaarden van het beheer van het goed
  - ❖ de financiële return voor de overdrager
- ▶ De netto-opbrengsten van beheersactiviteiten t.a.v. een onroerend goed (d.w.z. de opbrengsten na aftrek van de kosten) vloeit voor het overgrote deel terug naar de inbrengende entiteit, een klein gedeelte blijft in de stichting voor ondersteuning van de vicariale werking.

# SCHOOLGEBOUWEN

- ▶ Geen opbrengst of actief vermogen voor huidige eigenaars
- ▶ Meestal verworven in een schenking door congregatie
- ▶ → Overdragen aan gespecialiseerde, kerkelijke instantie

# PAROCHIEZALEN - VASTSTELLINGEN

- ▶ vaak niet in staat zijn zichzelf financieel te bedruipen (ook investeringen!)
- ▶ vaak onvoldoende bemanning voor degelijk beheer/exploitatie
- ▶ door de toenemende en steeds complexer wordende regelgeving (BTW, voedselveiligheid, geluidsnormen, witte kassa, veiligheidsnormen, ...) zijn nogal wat zalen -gewild of ongewild - niet in orde met de regelgeving;
- ▶ exploiteren van ontmoetingsruimte is niet 'core-business' van de lokale geloofsgemeenschap

# PAROCHIEZALEN - BEHEER

- ❑ In groep 2 of groep 3.
- ▶ Voor parochiezalen van groep 2 wensen we bij voorkeur de verzelfstandiging van de uitbating te stimuleren, in het kader van een langlopende overeenkomst/zakelijk recht.
- ▶ Een cijns van 10 EUR/m<sup>2</sup> (reële opbrengst voor pastoraal).
- ▶ Buiten de cijns of huur, zijn er geen geldstromen meer tussen VPW en de uitbater, ieder dient zich zelf te financieren. VPW wordt zo ook niet meer belast met de zorg en verantwoordelijkheid voor deze lokalen. De exploitatie van de parochiezalen verdwijnt uit de boekhouding van de VPW.

- ▶ Parochiezalen van groep 2 kunnen ook geëxploiteerd blijven binnen de VPW blijven op voorwaarde dat ze effectief zelf bedruipend zijn en/of middelen genereren voor de pastoraal.
- ▶ Parochiezalen die niet beantwoorden aan de normen om te behoren tot groep 2: naar de vicariale stichting van openbaar nut.

## JEUGDLOKALEN - VASTSTELLINGEN

- ▶ de verhouding VPW/parochie jeugdbeweging is een feitelijke relatie, m.a.w. heel vaak is er geen enkele schriftelijke overeenkomst - de relatie jeugdbeweging - parochie is veel minder intens dan vroeger en/of onbestaande;
- ▶ geen duidelijkheid over aansprakelijkheid
- ▶ lokalen worden nogal eens verwaarloosd en/of er wordt erg nonchalant mee omgesprongen;
- ▶ de financiële middelen van de parochies om te investeren in jeugdlokale zijn erg geslonken;
- ▶ jeugdlokale bevinden zich nogal eens op gronden die de aandacht trekken van projectontwikkelaars

# JEUGDLOKALEN - BEHEER

- ▶ Overleg met nationale leidingen om:
  - ❑ rechtsgrond en duidelijkheid in aansprakelijkheid realiseren
  - ❑ jeugdorganisaties een duurzaam perspectief bezorgen voor hun werking;
  - ❑ jeugdbewegingen financieel responsabiliseren voor het onderhoud van hun gebouwen;
  - ❑ geldstromen van parochie naar jeugdbewegingen te stoppen
- ▶ Daarom:
  - ❑ jeugd-vzw met wie erfpacht van 27 jaar wordt afgesloten
  - ❑ cijns (bv. 8 EUR/m<sup>2</sup>) - gereserveerd op aparte rekening (cfr. Scholen)