****

**BEHEER VAN KERKELIJKE ONROERENDE GOEDEREN IN EEN NIEUW PERSPECTIEF : EEN OEFENING IN ‘VERWEIDEN’… enkele concrete pistes**

**1. - Een paar vaststellingen**

- raden van bestuur VPW: notarieel, ad hoc eerder dan overkoepelende beleidsvisie

- beheer van onroerende goederen is weinig gedifferentieerd en onvoldoende actief (besturen is meer dan consolideren)

- de schaal is klein… waardoor weinig beleidsruimte

- vrijwilligers: veel minder in aantal en verouderend

- beperkte band met pastorale doelstellingen (o.a. diaconie), terwijl toch slinkende middelen

- oproep tot missionaire bekering, ‘verweiden’: omvorming van de wijze waarop wij als christenen leven en aanwezig zijn inde samenleving – durf veranderen.

**2.- Doelstellingen.**

- funderen van beleid en praxis op vlak van het tijdelijke in bijbels-theologische inzichten;

- vorming van verantwoordelijken en op gang brengen van reflectie;

- verstevigen en/of herstellen van de wezenlijke band tussen pastoraal en middelenbeheer;

- daadwerkelijk gestalte geven aan solidariteit (diaconie);

- meer pro-actief en efficiënt beheer;

- creëren van de middelen, structuren en personele omkadering om een gedifferentieerd beheer mogelijk te maken.

- onroerend goed bron van opbrengst maken i.p.v. kostend

- schaalvergroting om beleid mogelijk te maken

Een aantal concrete pistes verkennen en concretiseren:

- typologie van de onroerende goederen (inventaris) en een beheer op maat van het type uitwerken

- een beleidsvisie op en plan van aanpak voor parochiezalen en jeugdlokalen in functie van een relatieve verzelfstandiging, uniformisering van gehanteerde criteria en vermijden van niet-verantwoordbare geldstromen;

- anders omgaan met schoolgebouwen : eigendomstitel en beheer onderbrengen in een vicariale of diocesane instantie;

- oprichting van een vicariale rechtspersoon in functie van actief beheren van onroerende goederen uit groep 3. in functie van recurrente opbrengsten

**3.- Inventariseren en beschrijven van kerkelijke goederen : een typologie**

- Een gedetailleerde inventaris en beschrijving van alle kerkelijke, onroerende goederen is afgewerkt.

- Op basis van de verkregen informatie rond huidig en toekomstig gebruik én bouwfysische kenmerken worden de onroerende goederen ingedeeld in categorieën met het oog op het ontwikkelen van een specifiek beheermodel per categorie.   
Dit om in de toekomst optimaal te kunnen voorzien in duurzame financiële middelen voor de pastoraal op alle echelons.

- Bestaande zakelijke rechten blijven bestaan.

Groep 1 : goederen in gebruik van de pastoraal

- op frequente (uitsluitend of in elk geval in hoofdzaak) basis in gebruik voor **pastorale activiteiten** **‘pur sang’** : catechese, samenkomsten met ouders, diaconie, secretariaat van de zone, gebedsgroep, school van het evangelie, …. (socio-cultureel verenigingsleven wordt hier niet onder begrepen)

- wordt niet geëxploiteerd (d.w.z. voor het gebruik van deze goederen wordt niet betaald)

- kosten voor onderhoud, nutsvoorzieningen, …. worden integraal gedragen door de pastorale entiteit (parochie, pastorale zone, dekenaat,….) en het concrete beheer gebeurt door de pastorale entiteit in het kader van de VPW (die ook de eigendomstitel behoudt).

Beheer en eigendomstitel in VPW.

Groep 2 : goederen in gebruik voor andere dan pastorale doeleinden

- uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik voor andere dan zuivere pastorale activiteiten: parochiezalen, jeugdlokalen, … indien ze **voldoen aan volgende voorwaarden**:

* volledig in orde met alle wettelijke regelgeving of binnen de 24 maanden volgend op het overleg met de raad van bestuur VPW (m.a.w. uiterlijk medio 2017) volledig in orde gebracht: brandveiligheid, voedselveiligheid, fiscaliteit, toegankelijkheid mindervaliden,…
* beantwoorden aan de actueel gangbare uitrusting, vormgeving, … van goederen die bestemd zijn voor de betrokken functionaliteit (een oude en afgeleefde parochiezaal bijvoorbeeld beantwoordt niet aan de hedendaagse normen voor een vergaderruimte)
* een reële opbrengst genereren voor de pastorale entiteit of op zijn minst er niets aan kosten : dat betekent dat de exploitatie àlle kosten van exploitatie en onderhoud (ook groot onderhoud) dient te kunnen dragen. Dit betekent dat daarvoor uit de exploitatie voldoende investeringsreserves kunnen worden aangelegd. Een evaluatie terzake wordt gemaakt op basis van de resultaatrekening van de laatste 3 volledige boekjaren.
* een sterk, voldoende valide en competent beheersorgaan (comité, raad van bestuur) zorgt voor de exploitatie van het goed binnen VPW of in een afzonderlijke rechtspersoon;
* 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.

Voor jeugdlokalen en parochiezalen is een voorstel reeds verder geconcretiseerd (zie verder).

Onder deze categorie ressorteren ook scholen (zie concreet voorstel verder) en aan marktprijzen verhuurbare goederen (huizen, appartementen, …).

Gronden die geen of weinig opbrengst genereren dienen te worden geactiveerd en worden ondergebracht in groep 3. voor activering en beheer.

Goederen in groep 2. blijven qua eigendomstitel en beheer in de VPW (maar kunnen wel vrijwillig worden overgedragen naar vicariale stichting).

Groep 3 : Te activeren onroerende 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 (bv. 36 maanden) overgedragen aan een vicariale stichting van openbaar nut (die overdracht is kostenloos – in tegenstelling tot overdracht tussen vzw’s) . 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 lokale/bovenlokale pastorale entiteit en de werking ervan. Opbrengen i.p.v. kosten!

Het beheer dient zichzelf te financieren.

**4.- Naar een vicariale stichting van openbaar nut**

a.- Doel

Doel is tot een overdracht te komen van alle onroerende goederen van groep 3 door de VPW aan een vicariale rechtspersoon die zal instaan voor een actief beheer ervan.

Daartoe is heel wat gespecialiseerde competentie in een goed georganiseerd verband nodig, die enkel kan ontwikkeld worden en betaalbaar kan zijn op een grootschaliger niveau dan de dekenaten. Bundeling van krachten zal op dit vlak betere resultaten opleveren.

Concreet:

- activeren van onroerende goederen (groep 3) in functie van het voorzien in recurrente middelen voor pastorale doelstellingen;

- opzetten van een fonds voor diaconale projecten: ‘bezield geld’;

- beveiligen van een aantal eigendomstitels;

- juridisch, fiscaal, financieel optimaal beheer van onroerende goederen (visie + expertise) : goed en verantwoord beheer;

- structureel versterken van de band vicariaat-VPW;

- een concrete en voelbare dienstverlening aan VPW’s en economische raden.

b.- Structuur

Diverse mogelijkheden werden onderzocht.

Uiteindelijk wordt geopteerd voor het oprichten van een **stichting van openbaar nut.** (Oprichting gebeurt bij eenvoudige notariële akte, na opstellen van statuten en huishoudelijk reglement.)

Waarom deze vorm?

* 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
* naast raad van bestuur een reflectieraad

Samenwerking VPW – stichting

De VPW draagt een onroerend goed om niet over naar de stichting. Op dat moment wordt een bindende beheersovereenkomst opgesteld 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 = ongeveer 15% van de bruto-opbrengsten) vloeit voor het overgrote deel terug naar de inbrengende entiteit, een klein gedeelte blijft in de stichting voor ondersteuning van de vicariale werking.

Daar de goederen van categorie 3 nu veelal een bron van kosten (en niet van opbrengsten) zijn, zal de rendabilisering van deze goederen door de patrimoniale rechtspersoon dus een belangrijke bijkomende inkomstenbron worden voor de VPW.

**5.- Schoolgebouwen**

Schoolgebouwen (meestal lager onderwijs) in eigendom van VPW werden vaak verworven door schenking of overdracht vanuit (diocesane) congregaties. De VPW/parochie heeft deze in (bijna) alle gevallen in erfpacht gegeven aan de rechtspersoon van een onderwijsinstelling (inrichtende macht) en is dus uitsluitend naakte eigenaar.

Erfpachten met onderwijsinstellingen

* zijn geen financieringskanaal van parochie of pastoraal gezien de erfpacht (haast) volledig wordt gereserveerd voor de instandhoudingskosten van de gebouwen en infrastructuur (recent werd wel voorzien dat parochies max. 5% van de cijns kunnen inhouden);
* belasten de parochie/VPW administratief;
* vertegenwoordigen ook in de toekomst geen beschikbaar kapitaal, gezien ze de gebouwen meestal voor vele decennia een onderwijsbestemming hebben gegeven.

Het is daarom de vraag of de eigendomstitels van schoolgebouwen verder in de VPW’s dienen verankerd te blijven.

Gezien het om zuiver kerkelijk bezit gaat is het echter geen optie dergelijke eigendommen om niet over te dragen aan ‘derden’ (lees : rechtspersonen van inrichtende machten onderwijs).

Kunnen ze niet overgedragen worden aan

* ofwel de bestaande rechtspersoon op diocesaan niveau (aartsbisschoppelijke instituten)
* ofwel aan een op te richten vicariale ‘scholenkoepel’?

**6.-Jeugdlokalen**

Er is historisch een grote verwevenheid tussen de ontwikkeling van diverse jeugdbewegingen en de kerk. Vandaar dat vele jeugdbewegingen zijn gehuisvest in lokalen die werden (mede-)opgericht met de middelen van de parochie op gronden in eigendom van de parochie of jeugdbewegingen bouwden met eigen middelen lokalen op gronden van de parochie.

Een aantal vaststellingen:

- de verhouding VPW/parochie jeugdbeweging is een feitelijke relatie, m.a.w. heel vaak is er geen enkele schriftelijke overeenkomst m.b.t. gebruik, eigendomstitel, beheer, financiering, onderhoud,…. van de lokalen in gebruik van de jeugdbewegingen (wat o.m. grote hiaten/onduidelijkheden rond aansprakelijkheid veroorzaakt);

- de relatie jeugdbeweging – parochie is veel minder intens dan vroeger en/of onbestaande;

- lokalen worden nogal eens verwaarloosd en/of er wordt erg nonchalant mee omgesprongen;

- de financiële middelen van de parochies om te investeren in jeugdlokalen zijn erg geslonken;

- jeugdlokalen bevinden zich nogal eens op gronden die de aandacht trekken van projectontwikkelaars… die daardoor lokale parochie-verantwoordelijken zouden kunnen aanzetten tot ingrijpende beslissingen.

Teneinde:

* rechtsgrond te geven aan de relatie jeugdbeweging – VPW;
* jeugdorganisaties een duurzaam perspectief te bezorgen voor hun werking;
* jeugdbewegingen financieel te responsabiliseren voor het onderhoud van hun gebouwen;
* geldstromen van parochie naar jeugdbewegingen te stoppen

overlegde het vicariaat Vlaams-Brabant en Mechelen met de nationale koepels van de jeugdbewegingen (Chiro, Scouting, KLJ, KSA/KSJ) om voor de gebouwen en het beheer ervan – in het licht van het bovenstaande - tot een algemeen kader te komen.

Basisvoorstel is om voor deze gebouwen met op te richten lokale jeugd-vzw’s een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor 27 jaar, met een objectieve bepaling van de cijns. Naar analogie met de scholen zou deze via een rekening bij Diocesane Solidariteit te beschikking worden gesteld voor onderhoud, investeringen en afbetalingen van deze gebouwen.

Buiten de cijns en de ter beschikking stelling ervan, zijn er geen geldstromen meer tussen VPW en jeugdvereniging, ieder dient zich zelf te financieren. VPW wordt zo ook niet meer belast met de zorg en verantwoordelijkheid voor deze lokalen.

**7.- Parochiezalen**

We stellen vast m.b.t. het beheer van parochiezalen vast dat:

* vele niet in staat zijn zichzelf financieel te bedruipen : ze zijn een kostenpost voor de parochie, vaak zonder dat daar enige pastorale relevantie tegenover staat;
* vaak is er onvoldoende bemanning om te zorgen voor degelijk beheer en is er ook geen opvolging in zicht;
* 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 niet behoort tot de ‘core-business’ van de lokale geloofsgemeenschap.

Parochiezalen kunnen als onroerend goed onder groep 2 of groep 3 ressorteren.

Voor parochiezalen van groep 2 wensen we daarom de verzelfstandiging van de uitbating te stimuleren, hetzij via een overeenkomst met een (bestaande of op te richten) vzw die de exploitatie verzorgt, hetzij met een commerciële onderneming (brouwerij, traiteur, …). Deze overeenkomsten kunnen erfpachten of handelshuren zijn, zakelijke overeenkomsten voor lange duur. Er dient een cijns te worden bepaald die haalbaar is en die de VPW (lees: pastorale zone) inkomsten verschaft.

Momenteel ligt een cijns van 10 EUR/m² voor (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 worden in onderling af te spreken termijn overgedragen naar de vicariale stichting van openbaar nut.

8. Ronde van de VPW’s

- Met de raad van bestuur van elke VPW wordt – in de periode maart/juni - een uitgebreid overleg gevoerd 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 voorstellenen schema van uitrol.

- september/december : nieuwe ronde van de raden van bestuur VPW

12 maart 2015