

Jeugdlokalen en de kerk : contacten en contracten tussen jeugdvereniging en kerkelijke eigenaar

30.09.2024

Aan vrijwilligers die betrokken zijn in het beheer van jeugdlokalen.

In september 2012 verscheen de nog steeds actuele brochure “jeugdlokalen en de kerk”, die je kosteloos kan terugvinden op <https://www.jeugdlokalen.be/publicatie/jeugdlokalen-en-de-kerk>.

Jeugdverenigingen maken ook vandaag nog vaak gebruik van terreinen en/of lokalen van kerkelijke instanties.

Goede contacten en goede contracten

Niet zelden is er nog geen sluitende schriftelijke overeenkomst over de terreinen, of gebouwen die in gebruik zijn door de jeugdvereniging.

Het opstellen van een sluitende overeenkomst is in het belang van zowel de kerkelijke eigenaar als van de jeugdvereniging. Een voorbeeld: zonder overeenkomst is de eigenaar van het jeugdlokaal aansprakelijk wanneer zich een ongeluk voordoet. Andersom kan een verkoop van het terrein door de eigenaar de jeugdvereniging voor een voldongen feit zetten.

Een overeenkomst is dus in het belang van iedereen. Gesprekken daarover kunnen pas starten als duidelijk is wie de gesprekspartners zijn.

Het is niet voor iedereen duidelijk welke rechtspersoon de kerkelijke instantie vertegenwoordigt. Dat kan een dekenale vzw zijn, of een stichting, of een kerkfabriek. Bij onduidelijkheid kan je op het kadaster (www.kadaster.be), of het gemeentehuis nakijken wie de eigenaar van een perceel is.

Contracten omtrent terreinen en lokalen kunnen enkel afgesloten worden tussen rechtspersonen, zoals een vzw, of een stichting. Als blijkt dat één van de partijen zich nog niet in een rechtspersoon heeft georganiseerd, zal dat bijgevolg de eerste stap zijn.

Een evenwichtige overeenkomst

Het is niet altijd vanzelfsprekend tot een evenwichtige overeenkomst te komen.

De uitgangspunten van de jeugdvereniging en van de kerkelijke eigenaar zijn niet (helemaal) dezelfde.

De jeugdvereniging heeft o.a. als doel om kinderen en jongeren een “thuis” tussen leeftijdgenoten aan te bieden. Zij heeft niet als doel pastorale activiteiten te financieren.

De kerkelijke eigenaar legt, in een context waar de inkomsten erg onder druk staan, de focus steeds meer op het mogelijk maken van pastorale activiteiten op lange termijn.

Afhankelijk van de band tussen de jeugdvereniging en het kerkelijke gebeuren, varieert het wederzijdse aanvoelen van verantwoordelijkheid van onbestaande tot zeer sterk.

Hoe dan ook is het niet de opdracht van de jeugdvereniging om de parochie te financieren en niet de opdracht van de parochie om de jeugdvereniging te financieren.

a) Een overeenkomst om terrein en lokalen ter beschikking te stellen

Onroerend goed beheren vergt verantwoordelijkheidszin: de lokalen moeten worden onderhouden, ze moeten verzekerd zijn, de nutsvoorzieningen kosten geld. Onafhankelijk van het type contract dat tussen eigenaar en gebruiker wordt afgesloten – huur, gebruiksovereenkomst, of erfpacht – is het uitgangspunt dat de gebruiker alle kosten gelieerd aan het onroerend goed vergoedt. Het is dus belangrijk dat alle afspraken goed in de overeenkomst beschreven staan.

De vergoeding bij een huurcontract of gebruiksovereenkomst zal daarom hoger liggen dan bij een erfpacht. De verhuurder moet immers reserves aanleggen voor het eigenaarsonderhoud. Bij een erfpacht draagt de erfpachtnemer deze kost.

Wat is dan een correcte vergoeding voor de kerkelijke eigenaar? Naast de vaste kosten en de onderhoudskosten, spelen verschillende andere elementen mee in het bepalen van een vergoeding zoals de grootte van het terrein, de staat van de gebouwen, de financiële situatie van de kerkelijke eigenaar, de eigendomsoorsprong van het terrein en de draagkracht van de jeugdvereniging.

Jeugdverenigingen hebben een sociale functie. Daarom is het niet de bedoeling om marktconforme vergoedingen te bedingen. Er zal wel altijd een vergoeding verschuldigd zijn bovenop de vaste kosten.

b) Investerings in lokalen

De ter beschikking gestelde lokalen zijn niet altijd meer in goede staat. Investerings dringen zich dan op.

De verantwoordelijkheid voor de gebouwen ligt in eerste instantie bij de jeugdvereniging zelf. Ze maken een realistisch en transparant zakelijk plan. Zorgvuldig opgebouwde bouwfondsen – al dan niet ondergebracht in een kerkelijke structuur – kunnen worden aangesproken en fondsenwerving kan worden opgestart.

Ook gemeentelijke overheden investeren in jeugdwerk. Vooraleer te subsidiëren, verwacht de gemeente soms dat zijzelf of de jeugdvereniging een zakelijk recht heeft op het onroerend goed. In dat geval is het aangewezen dat de kerkelijke eigenaar een erfpacht met de gemeente, of de jeugdvereniging overeenkomt (i.p.v. bv. huur). Een redelijke erfpachttermijn is maximaal 35 jaar. Dat is de termijn waarop investeringen, of subsidies afgeschreven zijn. De kerkelijke eigenaar zal nooit onroerend goed schenken, of onder de marktprijs verkopen om de bouw van jeugdlokalen mogelijk te maken.

Het financieren van jeugdlokalen is niet de taak van de kerkelijke eigenaar. In de regel investeert de kerkelijke eigenaar enkel in de eigen werking en niet in de bouw van jeugdlokalen.

Soms maakt de jeugdvereniging deel uit van de werking van de parochie. De jeugdvereniging neemt actief deel aan de activiteiten van de parochie (vieringen en andere) en ondersteunt zo actief de parochie. Wat kan de parochie dan overwegen?

Bij bewezen terugbetalingscapaciteit van de jeugdvereniging kan de parochie een beperkte renteloze lening aanbieden, of de parochie kan inschrijven op een lotenlening die uitgeschreven wordt door de jeugdvereniging. Een lotenlening geeft de mogelijkheid om, als het budget van de kerkelijke eigenaar

het toelaat, het uitgelote deel (d.i. het moment van terugbetaling van dat lot van de lening), te schenken aan de jeugdvereniging zonder dat dit een afdwingbaar recht wordt naar de toekomst.

Wanneer de jeugdvereniging de parochie helpt bij haar initiatieven, zoals b.v. hulp bij recepties, kan de parochie een gift doen aan de jeugdvereniging die in verhouding staat tot de geleverde hulp. De kerkelijke eigenaar bewaakt evenwel steeds in eerste instantie de eigen financiële gezondheid op lange termijn.

Samen op weg

Jeugdverenigingen en kerkelijke eigenaar kunnen potentieel veel voor elkaar betekenen. Zelfs nadat overeenkomsten op papier werden gezet, is het aan te bevelen een jaarlijks overlegmoment in te plannen. Dan kunnen wederzijdse activiteiten en verwachtingen worden uiteengezet.

Als na bepaalde tijd terug gesproken moet worden over fundamentele zaken, dan zal het enkel positief zijn dat de partijen met elkaar op goede voet staan.