

TOEKOMST VAN DE KERKBOERDERIJ (VOORMALIGE WEEM)

E.L. UBBENSWEG 11 HUIZINGE



Het is goed dat we ons bewust zijn van de samenhang die er van oudsher is tussen de kerk en de boerderij en het kerkeland. Voor de kerk was (en is) de boerderij met de bijbehorende grond de belangrijkste bron van inkomsten. Van Reint hoorden we op 21 oktober jl. dat de pachtopbrengst in het verleden voor een derde deel bestemd was voor armenzorg en onderwijs, een derde voor het onderhoud van de kerk en een derde voor de pastoor, later de dominee. Deze woonde niet alleen op de weem, maar was dus ook boer.

De boerderij en het bijbehorende land zijn van oudsher eigendom van de kerkelijke gemeente. De oppervlakte van het kerkeland land bedraagt ruim 40 hectare, verdeeld over vier aaneengesloten percelen. Onze gemeente is voor een belangrijk deel van haar inkomsten aangewezen op de pachtopbrengst van de boerderij en het land. Gedurende de laatste jaren zijn de inkomsten van de kerk min of meer stabiel. Een groot deel daarvan komt uit bijdragen van de gemeenteleden. Het merendeel komt uit de pachtopbrengsten. Daarvan komt weer het grootste deel uit de kerkboerderij en het bijbehorende kerkeland. De overige inkomsten van de kerk zijn de pachtopbrengst van het land naast de sportvelden in Middelstum dat de kerk een aantal jaren geleden heeft gekocht en dat sindsdien is verpacht aan de maatschap Prins.

De boerderij en het bijbehorende land zijn nu verpacht aan Arent Westing, die de pacht van zijn vader heeft overgenomen. Hij is daarnaast eigenaar van een schuur/stal op het erf en van ca. twee hectare aangrenzend land. De boerderij is geen Rijks- of gemeentelijk monument, wel is het een zogenaamd karakteristiek pand.

Zoals door de jaren heen blijkt zijn de inkomsten uit de verpachte grond stabiel. De aankoop van de grond in Middelstum is een goede belegging gebleken, zeker gezien de huidige rentetarieven.

De vaste lasten van de grond zijn de waterschapsheffing en de landinrichtingsrente (dat is de rijksbelasting over grond in een ruilverkavelingsgebied).

Nu gaat het vooral over de **boerderij**.

Door de jaren heen zijn er tussen kerk en pachters afspraken gemaakt over het onderhoud van de boerderij(het woonhuis en de schuur).

De kerk is kort gezegd verantwoordelijk voor het onderhoud van de opstallen, de pachter voor het 'inwendig' onderhoud. Over dat laatste is in het pachtcontract een bepaling opgenomen dat de pachter een gedeelte van de materialen die voor dat onderhoud zijn gebruikt, op de pachtsom in mindering mag brengen (tot ten hoogste 40% van de pachtsom voor het gebouw).

De verzekeringskosten van de opstallen werden aanvankelijk door de pachter betaald, maar sinds 2017 betaalt de kerk die, omdat dit een eigenaarslast is. De jaarlijkse lasten bestaan uit gemeentelijke eigenaarsheffingen en de brandverzekering. De gemeentelijke heffingen worden in een aflopende schaal gecompenseerd, en zullen dus de komende jaren stijgen. Daar staat tegenover dat de brandverzekering (Donatus) in goede jaren een deel van de premie terugstort.

We kunnen wel vaststellen dat de kerkboerderij zelf dus geen inkomsten oplevert voor de kerk. Maar we moeten daarbij bedenken dat de boerderij en het land, althans bij de huidige pacht-situatie, onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Een jaar of tien geleden was zowel buiten als binnen sprake van enig achterstallig onderhoud. In de afgelopen jaren hebben we als kerkrentmeesters geprobeerd om de onderhoudstoestand weer op orde te brengen.

1 Aardbevingsschade

Na de beving van 2012 in Huizinge is door de toenmalige kerkrentmeesters aan de NAM gevraagd om vergoeding van de daardoor ontstane schade. Uiteindelijk is daarvoor in 2013 een bedrag toegekend. De firma Wieringa heeft vervolgens een groot aantal in het schaderapport genoemde werkzaamheden verricht. Tijdens het werk bleken er ook niet-bevingsschade gerelateerde gebreken te zijn, die op kosten van de kerk meteen zijn uitgevoerd.

2 Versterkingsprogramma Centrum Veilig Wonen

In de periode 2016-2018 is er onderhandeld met het Centrum Veilig Wonen over het vervangen van de schoorstenen op het dak van de boerderij. De zaak liep vertraging op doordat de boerderij intussen door de toenmalige Gemeente Loppersum was aangewezen als karakteristiek pand. Als kerkrentmeesters (ik trad in 2015 aan) wilden wij de gemetselde schoorstenen behouden en geen lichtgewicht exemplaren. Uiteindelijk is dat gelukt: er is één (niet gebruikte) schoorsteen verwijderd en twee andere zijn versterkt en er zijn nieuwe rookkanalen aangebracht. Ook dit werk is door de firma Wieringa uitgevoerd. De kosten zijn ons niet bekend, die zijn rechtstreeks door het CVW aan Wieringa betaald.

3 Subsidie waardevermeerdering SNN

In 2017 is subsidie gevraagd en gekregen in het kader van de waardevermeerdering van woningen waarvan aardbevingsschade was vergoed. Er is in het woongedeelte van de boerderij rondom dubbel glas geplaatst. Daarvan is € 4.000,- is gesubsidieerd. De kerk heeft de rest bijgepast.

4 Vervanging keuken 2019/2020

De familie Westing heeft de keuken vervangen en heeft voor een percentage van het gebruikte materiaal een vergoeding gekregen van de kerk overeenkomstig het pachtcontract.

5 Versterkingsprogramma Nationaal Coördinator Groningen

De boerderij zit in het versterkingsprogramma. Het pand is geïnspecteerd en het wachten is op het rapport over de veiligheidstoestand. Dat kan tot eind 2023 duren. Tussentijds is er een subsidiemogelijkheid opengesteld van maximaal € 17.000,- voor onderhoud en verduurzaming. Daartoe moet een prijsopgave van recent gemaakte of nog te maken kosten worden overgelegd. Daar zijn we mee bezig. Probleem is dat het woongedeelte op dit moment geen onderhoud nodig heeft en nog onduidelijk is of de schuur onder deze regeling valt.

6 Vergoeding waardedaling 2020

Deze vergoeding kon voor panden die niet particulier eigendom zijn pas vanaf 1 juli 2021 worden aangevraagd. Dat hebben we gedaan en de aanvraag is in behandeling.

7 Subsidieregeling verwijderen asbesthoudende daken.

De regelingen zijn niet duidelijk. De aanvankelijke subsidiepot is leeg, maar er schijnt wel een subsidie van € 4,- per m² mogelijk te zijn. De datum van de plicht tot asbestverwijdering van uiterlijk 1 januari 2024 is vervallen. Ook is er een mogelijkheid om dit te combineren met het aanleggen van zonnepanelen, maar daarvoor is de boerderij niet goed op de zon gelegen.

Een belangrijke vraag is hoe de toekomst van de kerkboerderij er uitziet, of liever gezegd: wat de kerk met de boerderij wil. Zoals gezegd zijn de boerderij en de grond met elkaar verbonden voor de duur van het pachtcontract. Arent Westing heeft laten weten dat hij de komende tien jaar de pacht wil voortzetten. Zolang zijn we als kerk verantwoordelijk voor de onderhoudstoestand van de boerderij.

We hebben als kerkrentmeesters de overtuiging dat we als gemeente de plicht hebben om 'als goede rentmeesters' voor de boerderij te zorgen. Wat betekent dit?

Op de langere termijn kunnen we denk ik niet anders dan de ontwikkelingen afwachten. Stel dat Arent Westing toch eerder stopt, willen we dan de boerderij en de grond splitsen en de boerderij afstoten?

Een factor daarbij is dat de stal eigendom is van de pachter. De kerk heeft weliswaar het eerste recht van koop van de stal, maar wil de kerk dat op dat moment? En als de stal moet worden gesloopt, wie betaalt dat dan? Maar er is misschien een boer die met dit land en deze gebouwen biologisch wil boeren. De omvang van het bedrijf lijkt daarvoor geschikt. Hoe dan ook: dit is pas aan de orde als het lopende pachtcontract eindigt, en daar lijkt het voorlopig niet op. Maar we moeten dit wel in het achterhoofd houden.

Wat moet er op de kortere termijn gebeuren? Zoals gezegd is de onderhoudstoestand van het woongedeelte goed. Dat geldt niet voor de schuur. Afgezien van het asbesthoudende dak moet ook de staat van het dak zelf, van het gebinte en van de muren, vooral de muur aan de westzijde, worden onderzocht. We hebben een gespecialiseerd aannemersbedrijf gevraagd om dit onderzoek te doen en een offerte uit te brengen.

Het is op dit moment dus lastig om een begroting van de kosten hiervan te maken. Maar duur zal het zeker zijn. We hebben subsidies en vergoedingen aangevraagd en we hebben als gemeente natuurlijk wel enige reserves, maar die hebben we ook nodig voor de kerk zelf.

Jan Willem heeft al weer enige tijd geleden een voorstel gedaan tot het uitschrijven onder de gemeenteleden van een obligatielening tegen weinig of geen rente (dat krijg je van de bank ook niet). We vonden als kerkeraad dat we zo'n voorstel op een gemeentevergadering moesten bespreken, maar mede doordat er wegens Corona geen vergaderingen waren, is dat tot nu toe niet gebeurd. Als dit onderwerp aan de orde komt, zullen we dat ook zeker doen, maar we moeten eerst afwachten tot we duidelijkheid hebben over de totale kosten van dit onderdeel.

Zodra duidelijk is wat er aan de schuur moet worden hersteld en wat daarvan de kosten zijn, komen we op deze zaken terug.

We zijn Jan Willem dankbaar voor zijn meedenken, Harry voor het bijhouden en verstrekken van de cijfers en ook Reint, van wiens kennis van zaken we als kerkrentmeesters graag en veel gebruik maken.