

Strategische nota bij Meerjarenplan 2026-2031

Referentiedocumenten

- Afsprakennota tussen de gemeente Zulte en het Centraal Kerkbestuur Zulte 2026-2031
- Jaarrekening kerkfabriek Sint-Pieter Olsene 2024

Exploitatieontvangsten

In de afsprakennota wordt er gevraagd om een realistische raming te voorzien van de uitgaven en ontvangsten. Er wordt geen methode hiervoor aangegeven.

Daar niet in ieder werkjaar dezelfde noden optreden, hebben we gekozen voor een gemiddelde per artikel over de periode 2020-2024, die ons een meer evenwichtiger beeld schetst.

Creditnota's worden niet in rekening gebracht, daar de redenen van deze creditnota's geen verworven recht zijn, en we zo een mogelijke foutieve inschatting vermijden.

Voor de huurinkomsten van de appartementen wordt de volgende inschatting gemaakt:

- Huurder d'Oude Drukkerij: Dit is een correcte huurder, maar we houden rekening met een mogelijke vernieuwing in de komende 5 jaar, en dus een tijdelijk mindere verhuur.
- Huurder Hagewinde: In navolging van onze vorige huurder, en omdat we een verkoop overwegen van dit appartement, hebben we voor 2025 geopteerd voor een verhuring van 1 jaar. Vanaf 2026 plannen we een verkoop, en een zoektocht naar een ander vastgoed. Vanaf 2027 t.e.m. 2031 wordt de verwachte huur sterk verminderd omdat we momenteel geen zicht hebben op de verhuurwaarde van het nieuwe vastgoed.
- Huurder Noodkerke: ook hier is dit een correcte huurder, maar ook hier houden we rekening met een mogelijke vernieuwing in de komende 5 jaar, en dus een tijdelijk mindere verhuur.

Exploitatie-uitgaven

In de afsprakennota wordt voor het eerste jaar van een nieuwe legislatuur, zijnde 2026, een stijging van de exploitatie-uitgaven van max. 8% toegestaan t.o.v. de jaarrekening 2024.

Dit werd uitvoerig besproken in 'budget 2026 – beleidsnota'.

In de afsprakennota wordt voor de termijn van 2027 tot 2031 een max. stijging toegelaten van 2% van het bekomen resultaat voor het budget 2026.

Dit is ook zo opgenomen in de financiële nota.

Investerings 2026 t.e.m. 2031

In onderstaande worden de investeringen besproken, dewelke voorzien zijn om uitgevoerd te worden in 2026 t.e.m. 2031. Een overzicht van alle investeringen en bijhorende kost voor de totale periode van 2026 t.e.m. 2031 worden gebundeld in de tabel achteraan deze nota.

REINIGEN BINNENZIJDEN TOREN

TOELICHTING:

Door Monumentenwacht wordt ons geadviseerd de binnenzijde van het torengedouw te reinigen, dit teneinde de opkomst van allerlei biologische aantasters (zwammen, schimmels, houtborende insecten) te vermijden. Vuil en stof zijn hygroscopisch (trekken vocht aan) en vormen zo een goede voedingsbodem voor dergelijke biologische aantasters. Concreet wordt hiervoor verwezen naar de rubriek **A2023/15** van het inspectieverslag opgemaakt door Monumentenwacht (ref. 40516/2023/B).

PRIJSZETTING:

De prijszetting van deze investering is gebaseerd op de offerte van Comfort Cleaning die we hebben mogen ontvangen d.d. 2/12/2024. Op de ontvangen offerteprijs wordt een standaard indexatie toegepast, dit i.f.v. het jaar van uitvoering alsook wordt een marge van 15% voorzien teneinde onvoorziene omstandigheden in rekening te brengen.

PLANNING:

Strategische nota bij Meerjarenplan 2026-2031

Voorzien is om deze werken zo spoedig mogelijk in te plannen zodat een mogelijke aantasting van de basisstructuur wordt vermeden. Zodoende worden deze werken als eerste ingepland, dit betreft jaargang 2026.

ONDERHOUD VAN DAKSTRUCTUUR (ONDERHOUD LEIEN)

TOELICHTING:

Bij de inspectie van Monumentenwacht (zoals uitgevoerd in 2023) alsook bij het jaarlijks onderhoud van de goten (voorzien door firma Vanquaille in 2025) is ons gemeld dat op verscheidene plaatsen leien gebroken, afgezakt of verdwenen zijn. Hierbij wordt ons geadviseerd om een doorgedreven onderhoudsbeurt van de leien te voorzien. Concreet wordt hiervoor verwezen naar de rubriek **A2023/04** van het inspectieverslag opgemaakt door Monumentenwacht (ref. 40516/2023/B).

PRIJSZETTING:

De prijsinschatting van deze investering is gebaseerd op een onderhoudsbeurt waarbij een ploeg van 6 dakwerkers (→ 3 ploegen van telkens 2 personen) gedurende 5 werkdagen alle leien inspecteren en waar nodig herstellen en/of vernieuwen. Een concrete offerte voor deze werken hebben we tot op heden niet mogen ontvangen.

PLANNING:

Voorzien is om deze werken zo spoedig mogelijk in te plannen ZODAT een (verdere) degradatie van de dakstructuur WORDT vermeden (incl. mogelijke aantasting van de houtstructuur als gevolg van vochtinfiltraties). Zodoende worden deze werken eveneens als eerste ingepland, dit betreft jaargang 2026.

TOEGANG ZOLDER ZIJBEUKEN (LOOPBRUG)

TOELICHTING:

Door Monumentenwacht wordt ons geadviseerd om de toegankelijkheid en bereikbaarheid van sommige zones te verbeteren. Concreet wordt geadviseerd om loopbruggen te voorzien in de zolderruimtes boven de zijbeuken. Hiervoor wordt verwezen naar de rubriek **A2023/14** van het inspectieverslag opgemaakt door Monumentenwacht (ref. 40516/2023/B).

PRIJSZETTING:

De prijsinschatting van deze investering is gebaseerd op de offerte van Schrijnwerk Cluyse Jürgen BV die we hebben mogen ontvangen d.d. 18/02/2025. Op de ontvangen offerteprijs wordt een standaard indexatie toegepast, dit i.f.v. het jaar van uitvoering alsook wordt een marge van 15% voorzien teneinde onvoorziene omstandigheden in rekening te brengen.

PLANNING:

Voorzien is om deze werken in te plannen in jaargang 2027.

VERLICHTINGSPLAN

TOELICHTING:

Eenzijds wordt getracht het energieverbruik van het kerkgebouw te verlagen, momenteel beschikt de kerk immers over energieverblindende lichtarmaturen. Anderzijds wordt van deze opportuniteit ook gebruik gemaakt om (op basis van een verlichtingsplan) de modulatie van de kerkverlichting te optimaliseren. Concreet wordt er voorzien om nieuwe (energiezuinige) lichtarmaturen te plaatsen in de kerk. Tegelijkertijd achten we het noodzakelijk de bekabeling van de verlichting te vernieuwen, dit teneinde de verlichting uiteindelijk als modulaire verlichting te kunnen gebruiken.

PRIJSZETTING:

De prijsinschatting van deze investering is gebaseerd op de offerte van SOVILUX die we mogen ontvangen hebben d.d. 5/05/2025. Op de ontvangen offerteprijs wordt een standaard indexatie toegepast, dit i.f.v. het jaar van uitvoering alsook wordt een marge van 15% voorzien teneinde onvoorziene omstandigheden in rekening te brengen.

PLANNING:

Strategische nota bij Meerjarenplan 2026-2031

Voorzien is om deze werken in te plannen in jaargang 2028.

GLAZEN SAS

TOELICHTING:

De bestaande toegangsdeur juist voorbij het sas bestaat momenteel uit een zware (logge) deur dewelke voorzien is van een donker gekleurde beglazing. Gezien het grote eigengewicht van de deurelementen is deze deur moeizaam te openen. Teneinde de toegankelijkheid van het kerkgebouw alsook de 'uitnodiging' om het kerkgebouw te betreden te verbeteren, wordt geopteerd om een nieuwe (volledig transparante) inkomdeur te voorzien juist voorbij het sas. De nieuwe kleinere inkomdeur vergemakkelijkt enerzijds de toegang tot het kerkgebouw. Door gebruik te maken van een volledig transparant (glazen) deurvlak, wordt anderzijds meer daglicht binnen getrokken, hetgeen de beleving in het kerkgebouw ten goede komt. Tot slot zal de aanwezigheid van een makkelijker te openen en te sluiten deur, eveneens de warmtehuishouding in het kerkgebouw ten goede komen. Deze ingreep komt bijgevolg de intentie om het kerkgebouw energiezuiniger te maken dan ook ten goede.

PRIJSZETTING:

Voor het uitvoeren van deze werken hebben we momenteel geen concrete offerte mogen ontvangen. Momenteel wordt de prijs begroot op gangbare eenheidsprijzen voor het plaatsen van een glazen sas, waarbij uitgegaan wordt van een glasoppervlakte van om en bij de 15 m².

PLANNING:

Voorzien is om deze werken in te plannen in jaargang 2029.

SCHILDERWERKEN BUITENSCHRIJNWERK

TOELICHTING:

Door Monumentenwacht wordt ons geadviseerd om het buitenschrijnwerk (hout/ijzer) periodiek te onderhouden. Hiervoor wordt een frequentie voorzien van 7 jaar. Zoals aangegeven in het verslag van Monumentenwacht is een volgend onderhoud in te plannen in 2030. Hierbij wordt verwezen naar de rubriek **A2023/06** en **A2023/07** van het inspectieverslag van Monumentenwacht (ref. 40516/2023/B).

PRIJSZETTING:

De prijsinschatting van deze investering is gebaseerd op de offerte van Kristof Deleersnijder BV die we hebben mogen ontvangen d.d. 18/02/2025. Op de ontvangen offerteprijs wordt een standaard indexatie toegepast, dit i.f.v. het jaar van uitvoering alsook wordt een marge van 15% voorzien teneinde onvoorziene omstandigheden in rekening te brengen.

PLANNING:

Voorzien is om deze werken in te plannen in jaargang 2030.

Strategische nota bij Meerjarenplan 2026-2031

Overzicht investeringen 2026 t.e.m. 2031

Een overzicht van de geplande investeringen en bijhorende kost voor de totale periode van 2026 t.e.m. 2031 is terug te vinden in onderstaande tabel.

2026	5.000 EURO	Reinigen binnenzijde toren
	22.600 EURO	Onderhoud van dakstructuur
2027		
	25.900 EURO	Toegang zolder zijbeuken (loopbrug)
2028		
	43.800 EURO	Verlichtingsplan
2029		
	23.000 EURO	Glazen sas
2030		
	66.500 EURO	Schilderwerken buitenschrijnwerk
2031		
	-	-

Goedgekeurd in zitting van 06 mei 2025

Dhuyvetter Albert
voorzitter

Vasseur Lander
secretaris

Wittouck Koen
penningmeester

De Boever Griet
lid

Dewaele Ginette
lid

