

Analyse keuzes kerkgebouwen POR: eerste inzichten

7 april 2021

1. Achtergrond en vraagstelling

In het concept beleidsplan “We gaan iets nieuws beginnen” wordt voorgesteld om te groeien naar één krachtige, weerbare en vitale gemeente met één zondagse viering waarbij er ruimte blijft voor andersoortige en ook doordeweekse vieringen. Door de kerkrentmeesters is begin 2020 een doorkijk gemaakt naar 2030. Daaruit werd helder dat drie gebouwen én 2,3 fte predikantsplaatsen niet langer meer haalbaar zijn. De recente meerjarenbegroting 2021-2030 ten behoeve van het beroepen van nieuwe pastores onderstreept de noodzaak tot het maken van keuzes. De Pelgrimskerk als één van de drie geloofsgemeenschappen van de POR kan op korte termijn financieel niet meer ‘zelfstandig’ voortbestaan. De laatste twee beschikbare jaarrekeningen (i.c. 2018 en 2019) gaven beide een negatief resultaat voor de Pelgrimskerk. De Pelgrimskerk heeft mede daardoor nagenoeg alleen nog maar reserves zitten in de voorziening groot onderhoud, en die zijn nodig voor het onderhoud van het gebouw. In “Samen Drie” was afgesproken dat we de begroting, jaarrekening en reserves voor de drie geloofsgemeenschappen afzonderlijk inzichtelijk zouden houden. Dat iedere geloofsgemeenschap verantwoordelijk is voor zijn eigen financiën, is niet langer houdbaar.

Aan de werkgroep Kerkrentmeesters is door de wijkkerkenraad gevraagd om te onderzoeken welk gebouw het beste aansluit bij hoe we straks gemeente willen zijn en over langere termijn financieel ook te bekostigen is. Verzocht is om dit advies nog voor de zomer van 2021 gereed te hebben.

In dit memo komt de werkgroep Kerkrentmeesters tot eerste inzichten welk gebouw het meest in aanmerking komt voor hoofdgebouw en wat de mogelijke gevolgen zijn voor de andere gebouwen. Een eerdere conceptversie van dit memo is in de wijkkerkenraad van 15 maart 2021 besproken. Naast het beleidsplan wordt dit memo voorgelegd in de bijeenkomsten (kennens en horen) met de gemeenteleden in april. Op basis van de verzamelde commentaren zal dit memo daarna worden uitgewerkt tot een advies.

De opbouw van het memo is als volgt. In paragraaf 2 staan de eisen aan het toekomstig hoofdgebouw en hoe de drie kerkgebouwen daaraan voldoen. Paragraaf 3 laat de kosten en opbrengsten van de bestaande gebouwen zien en bespreekt de mogelijkheden van nieuwbouw. In paragraaf 4 lopen we een aantal opties langs als één van de kerkgebouwen niet het hoofdgebouw zou gaan worden. Paragraaf 5 komt tot een eerste inzicht in de keuze van het hoofdgebouw en bespreekt hoe verder.

2. Eisen aan toekomstig hoofdgebouw

Voor het bepalen van de keuze voor het te behouden gebouw zijn niet alleen financiële argumenten op basis van de eerder opgestelde meerjarenbegroting relevant. Er is ook gebruik gemaakt van de reacties van gemeenteleden die op het beleidsplan zijn aangeleverd en die betrekking hadden op de gebouwen. Daarnaast is aan de werkgroepen van de POR ook specifiek de vraag gesteld om gegeven hun missie en activiteiten aan te geven welke behoefte en wensen zij hebben ten aanzien van de benodigde ruimte/gebouwen (o.a. grootte, functionaliteit, frequentie). Tot slot bestaat de wens van de Algemene Kerkenraad dat de Protestantse Gemeente Zoetermeer (PGZ) breed over Zoetermeer zichtbaar is en liefst dan ook in Rokkeveen.

Vanuit de gemeenteleden komen o.a. de volgende punten naar voren:

- Financieel onhoudbaar 3 kerken in stand te houden.
- Wacht niet te lang met een besluit over de gebouwen.
- Misschien is het beter om gelijk een grote stap te maken en 2 kerkgebouwen af te stoten.
- Verkoop geen kerkgebouwen, maar als het moet verhuur ze dan.
- Verwachten financiële onderbouwing. Gebouw moet ook over 10 jaar betaalbaar zijn.

Vanuit de werkgroepen zijn de meest in het oog springende punten:

- Grote ruimte om elkaar (met koffie en thee) te ontmoeten.
- ruimte voor tieners (jeugdthonk).
- ruime keuken.
- goede geluidsinstallatie.
- goede apparatuur en plek voor het streamen van een dienst.
- goede akoestiek.
- het gebouw moet toegankelijk zijn voor minder-validen. Met plek voor scootmobiel en rollators.
- ruime parkeerplaats.
- plek in de wijk.

Inventarisatie bepalende kenmerken bestaande gebouwen




Uit de inventarisatie van de wekelijkse activiteiten blijkt dat alle opgegeven activiteiten kunnen worden voortgezet in één gebouw, zeker in combinatie met een eventueel nevengebruik van een locatie in de beide andere delen van de wijk.¹ Tabel 1 zet een aantal kenmerken op een rij die bepalend zijn voor de activiteiten die op en rond de drie gebouwen plaatsvinden. We lichten er enkele aandachtspunten per gebouw uit.

Aandachtspunten Pelgrimskerk

- De Pelgrimskerk (PK) ligt het meest centraal in de driehoek Meerzicht – Dorp – Rokkeveen. Om de PK aan de gegeven wensen te laten voldoen, dienen er aanpassingen uitgevoerd te worden die een relatief grote investering lijken te vergen. De PK is een gemeentelijk monument en zal daardoor beperkingen opgelegd krijgen.
- Om voldoende flexibiliteit aan te brengen in de PK zal een aantal grotere aanpassingen moeten worden gedaan, waarvan de banken inclusief de daaraan gekoppelde verwarming de grootste lijkt. In de monumenten omschrijving zijn de kerkbanken opgenomen en aanpassing kan daardoor een extra belemmering opwerpen.
- Verder zou de aflopende vloer in de achterzijde van de kerkruimte vlak gemaakt dienen te worden. Aan de achterzijde van de kerk zouden verdere aanpassingen nodig zijn.
- Dan zou er nog geïsoleerd moeten worden, een facelift van het interieur inclusief nieuwe losse stoelen. De verwachte investeringskosten zullen vlug tegen de € 500.000,= gaan bedragen inclusief het te verwachten groot onderhoud.
- Daarbij vormt de beperkte parkeerruimte rondom de PK een aandachtspunt.

¹ Een punt van aandacht is bijvoorbeeld dat er een duidelijke plek voor de jeugd moet worden gecreëerd. Vraag daarbij is of het jeugdthonk in het hoofdgebouw zou moeten zijn of op een andere locatie. Dit vergt ook een visie op het Jeugdwerk.

Tabel 1 Overzicht bepalende kenmerken bestaande gebouwen

	Pelgrimskerk	Oase	Regenboog
Plaatsen kerkzaal	300	250	250 (meer bij open wand)
Opzet kerkzaal	Ruime opzet 	Rechthoek lang 	Ruime opzet 
Akoestiek kerkzaal	Goed	Goed	Goed
Flexibel gebruik kerkzaal	Niet, vaste banken	Goed, losse stoelen	Goed, losse stoelen
Projecteer mogelijkheid	Niet	Goed	Goed
Ringleiding aanwezig	Ja	Ja	Ja
Toegankelijkheid kerkgebouw	Goed	Goed	Goed
Beschikbare bijzalen	2 in PK 1 grote zaal in Centrum	2 + jeugdhonk, en kamer voor predikant 1 zaal is d.m.v. een schuifwand in 2en te delen.	1 zaal is d.m.v. een schuifwand in 2en te delen. 1 zaal is d.m.v. een schuifwand bij de kerkzaal te betrekken. + consistorie + oude ruimte kindernevendienst (nu opberghok)
Jeugdhonk	Nee	Ja, met kleine keukenvoorziening	Ja; niet meer in gebruik
Uitbouw mogelijkheden	Nee	Nee	Op bijzalen kan een extra verdieping
Verhuurmogelijkheden	Kerk matig Centrum goed	Goed	Goed
Keukenvoorzieningen	Matig	Matig	Goed (o.a. professionele vaatwasser)
“Concurrerende” kerkgemeenschappen in omgeving	Groot	Klein	Klein
Parkeermogelijkheden auto	Zeer beperkt	Matig tot redelijk	Ruim voldoende
Ruimte voor fietsen	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Zichtbaarheid/uitstraling in de wijk	Groot	Beperkt	Groot

Aandachtspunten Oase

- De Oase ligt niet centraal binnen de wijk Meerzicht en heeft beperkte parkeermogelijkheden in de directe nabijheid.
- De keukenvoorzieningen zijn in vergelijking met de Regenboog duidelijk minder.

Aandachtspunten Regenboog

- In het verleden had de Regenboog een apart Jeugdhonk. Deze is nu niet meer in gebruik.
- Parkeerruimte voor de scootmobielen is beperkt.

Tabel 2 Gemiddeld aantal bezoekers bij een reguliere kerkdienst, 2015-2019

Jaar	Pelgrimskerk	Oase	Regenboog	Totaal
2015	77	121	142	340
2016	61	124	137	322
2017	55	113	134	302
2018	63	104	125	292
2019	61	99	112	272

Benodigde ruimte voor zondagse eredienst

Bij één zondagse eredienst is er - kijkend naar bezoekersaantallen in de afgelopen jaren - ruimte gewenst voor ongeveer 200 – 250 kerkgangers (zie tabel 2).² Dit aantal past in de Pelgrimskerk en de Regenboog, en met enige aanpassingen ook in de Oase. Weliswaar liggen bezoekersaantallen volgens tabel 2 hoger, maar het is de verwachting dat dat straks lager is wanneer we in één kerkgebouw de eredienst hebben. Vanwege de grotere afstand zullen er gemeenteleden zijn die niet meer naar de eredienst zullen gaan en de voorkeur geven aan de gestreamde dienst.

3. Financieel beeld bestaande gebouwen en mogelijkheid nieuwbouw

In tabel 3 staan de jaarlijkse kosten van de drie gebouwen. Het gaat hier om enerzijds de onderhouds- en gebruikskosten en anderzijds de opbrengsten uit verhuur. De kosten voor de Regenboog zijn per saldo het laagst voor de kerkgebouwen.

Tabel 3 Overzicht kosten en opbrengsten bestaande gebouwen

	Pelgrimskerk	Oase	Regenboog
Jaarlijks onderhoud	€4.100	€2.100	€1.410
Energie gem. over 3 jaar	€10.500	€5.532	€5.910
Verzekering gem. 3 jaar	€2.850	€1.000	€800
Belasting gem. 3 jaar	€1.500	€200	€305
Sub Totaal	€18.950	€8.832	€8.425
Groot onderhoud dotatie 2021-2030	€23.047	€8.400	€9.740
Totale kosten	€41.997	€17.232	€18.165
Opbrengst verhuur	€15.000	€3.000	€15.000
Jaarlijks resultaat	-€26.997	-€14.232	-€3.165

Enige toelichting op de cijfers in de tabel:

- De kosten voor jaarlijks onderhoud, energie, verzekeringen en belastingen zijn gemiddelden over de afgelopen drie jaar (i.c. 2017-2019) en komen uit de jaarrekeningen van de PGZ.
- Voor groot onderhoud wordt er ieder jaar voor ieder gebouw en pastorie een bedrag gedoteerd in het fonds Groot Onderhoud van de PGZ. De getoonde bedragen zijn de gemiddelde kosten over 10 jaar van te verwachten kosten aan groot onderhoud.

² Er zou bij bijzondere diensten zoals met Kerst en Pasen een dubbele dienst gehouden kunnen worden wanneer blijkt dat er meer mensen de dienst willen bijwonen. Het verleden leert ons echter ook dat deze diensten in aantallen bezoekers afneemt. Overigens als de coronabeperving van 1,5m langer blijven geldig, heeft dit gevolgen voor de capaciteit van de gebouwen.

- Tot slot is er per gebouw een opbrengst aan verhuur opgenomen wat de gebouwen gemiddeld in de afgelopen drie jaar hebben opgeleverd.

De Pelgrimskerk heeft de hoogste jaarlijkse kosten. Dit is begrijpelijk omdat het gebouw uit 1932 stamt, waardoor de energiekosten twee keer zo hoog zijn dan van de andere twee gebouwen. Dit komt o.a. door niet-geïsoleerde gevels en raampartijen. Daarnaast vraagt een gebouw op leeftijd altijd meer onderhoud dan een jonger gebouw.

De Oase en de Regenboog ontlopen elkaar nauwelijks in kosten. Het verschil tussen beide gebouwen zit vooral in de huuropbrengst van de gebouwen. De Regenboog heeft vijf keer meer huuropbrengsten dan de Oase. Door het intensievere gebruik komen de energiekosten voor de Regenboog fractioneel hoger uit.

Tot slot, nog wat opmerkingen over de pastorie aan het Parelgrijs. Bij het aantrekken van een predikant dient de POR de toekomstige predikant een woning of intensieve bemiddeling in huisvesting aan te bieden. Wanneer de toekomstige predikant gebruik wil maken van de pastorie, dan zal daar naar verwachting een bedrag tussen €40.000 – 50.000 voor uitgetrokken moeten worden om het pand, dat nu 30 jaar in gebruik is, weer up-to-date te krijgen.

Optie nieuwbouw

Naast de analyse welke van de drie huidige kerkgebouwen het meest voldoet aan de functionele behoefte en op lange termijn financieel betaalbaar is, is ook gekeken of nieuwbouw een reële optie is.

Het voordeel van nieuwbouw is dat de functionele eisen makkelijker zijn te realiseren. De eerste inschatting is dat nieuwbouw echter al snel circa €2 miljoen kost. De verwachting is dat de verkoop van de drie kerken dit bedrag niet gaat opleveren. De vraag rijst dan vervolgens of de PGZ (de eigenaar van de gebouwen) bereid is om de ontbrekende gelden aan te vullen. Daarnaast is er nog een viertal aspecten die de optie nieuwbouw minder voor de hand liggend maakt:

- Ten eerste, de locatie in een wijk. Kijkend naar mogelijke geschikte locaties in de driehoek Meerzicht – Dorp – Rokkeveen is dat naar verwachting minimaal. Ook gezien het feit dat de Gemeente Zoetermeer elk vlekje grond wil vol zetten met woningen.
- Ten tweede is een uitgangspunt van het beleid dat de POR ook vanwege de missionaire activiteiten in elk gebied van de geloofsgemeenschap vertegenwoordigd wil zijn. Dit betekent dat we naast nieuwbouw toch ook op zoek moeten naar ruimtes in de andere twee geloofsgemeenschappen. Dit levert geen besparing op.
- Ten derde de factor tijd. Voordat de nieuwbouw gerealiseerd is, zijn we jaren verder. Dit past minder bij het uitgangspunt “we gaan iets nieuws beginnen”.
- Ten slotte, indien er twee predikanten worden beroepen is er momenteel één pastorie beschikbaar aan het Parelgrijs. Mocht de tweede predikant ook een pastorie ambiëren dan zou dat in principe mogelijk kunnen worden gemaakt door de PGZ, omdat het afstoten van 1 of meer kerkgebouwen voldoende middelen op moet leveren om voor de POR een tweede pastorie aan te schaffen.

4. Vertegenwoordiging in de wijken

Een aspect uit het beleidsplan dat hierboven nog niet aan de orde is gekomen, is dat de POR ook (missionair) in zowel Meerzicht, Dorp als Rokkeveen vertegenwoordigd wil zijn. Dit hoeft niet bij voorbaat het bestaande gebouw te zijn, maar kan ook door ruimte voor de activiteiten in dat deel

van de wijk te huren. Hieronder stippen we kort wat opties aan als het betreffende kerkgebouw niet als hoofdgebouw zou worden gekozen. Uit financieel oogpunt betekent dat dan namelijk dat er een besluit over dit gebouw (in samenspraak met de PGZ) moet worden genomen van hoe verder.

Gevolgen Pelgrimskerk inclusief Centrum

- De onderhoudskosten van de Pelgrimskerk zijn hoog en de verhuur mogelijkheden zijn beperkt (zie tabel 3). Verkoop van de Pelgrimskerk ligt vanuit financieel perspectief dan ook het meest voor de hand bij dit uitgangspunt.
- Een gedachtelijk kan wel zijn om dan het Centrum (met bijgebouwen) aan te houden en niet te verkopen.
- Het Centrum kan benut worden voor de POR-activiteiten, waaronder bijvoorbeeld voor kleine vieringen maar ook voor jeugdactiviteiten. Het gebouw biedt ook perspectief voor meer verhuur aan verschillende partijen dan nu het geval is. Dit kan bijvoorbeeld aan diegene zijn die de Pelgrimskerk koopt. Dat levert huuropbrengsten op. Daartegenover staan de jaarlijkse lasten van circa € 12.000,=. Aan de andere kant besparen we huurkosten als we wat anders moeten huren voor de wijkactiviteiten in het Dorp.³
- De vraag rijst wel hoe goed de Pelgrimskerk verkoopbaar is zonder het Centrum.
- Een tweede gedachtenlijn is verkoop van de Pelgrimskerk inclusief het Centrum, waarbij we bedingen dat de POR gebruik kan blijven maken van het Centrum tegen schappelijke huurprijzen.
- Een verder uitgewerkte inventarisatie inclusief kostenplaatje van de verschillende opties is noodzakelijk.

Gevolgen Oase

- Als de keuze is om de Oase niet als hoofdgebouw te gaan gebruiken, is een optie om dit gebouw wel als plek in Meerzicht voor de POR te behouden.
- Een aandachtspunt is dan wel dat de kosten/baten verhouding op dit moment niet gunstig is (zie tabel 3). Om het gebouw in de toekomst kostendekkend te krijgen, zullen de inkomsten uit verhuur substantieel omhoog moeten.
- Een andere optie is om het gebouw wel te verkopen. In het geval van verkoop door de PGZ zouden we met de koper afspraken kunnen maken over een eventuele huur van ruimtes, waarbij deze huurkosten natuurlijk lager moeten zijn dan de “outside”-optie: huren van een locatie elders in de wijk (geschat op circa €8.000).
- Ook hier is een verder uitgewerkte inventarisatie inclusief kostenplaatje van de verschillende opties gewenst.

Gevolgen Regenboog

- De Regenboog zou goed als nevengebouw ingezet kunnen worden, mede omdat de verhuurmogelijkheden waarschijnlijk het grootst zijn van alle drie de kerkgebouwen.

³ Er zijn nog wel meer zaken die verder bekeken moeten worden. Zo zijn het Kerkelijk Bureau en De Pelgrim gevestigd op deze locatie. Mocht de PK verkocht worden en 't Centrum binnen de POR/PGZ blijven, dan zal op cv technisch gebied een aanpassing gedaan dienen te worden. De warmte voor zowel kerk als bijgebouw wordt in de PK opgewekt. Verwachte kosten zullen liggen tussen €5.000 en €10.000. Daarnaast is eventueel samenwerking met Oude Kerk mogelijk om op deze wijze presentie in het Dorp te realiseren.

- Ook de verkoopmogelijkheden van dit kerkgebouw lijken groot te zijn. Op de plek van de Regenboog zou bijvoorbeeld een zelfde appartementen complex gebouwd kunnen worden zoals recentelijk ernaast is gerealiseerd. In dit geval zullen we dan als POR wat elders in de wijk Rokkeveen moeten huren.
- Ook hier is een verder uitgewerkte inventarisatie inclusief kostenplaatje van de verschillende opties gewenst.

5. Eerste inzichten keuze gebouw en hoe verder

Op grond van de inventarisatie van de functionaliteiten (zie paragraaf 2) en het financiële plaatje (zie paragraaf 3) komt de werkgroep Kerkrentmeesters tot een eerste inzicht dat de Regenboog voorsnog de meest voor de hand liggende optie is om straks als kerk- c.q. hoofdgebouw voor de POR te gaan gebruiken. De Regenboog voldoet aan veel functionaliteiten/eisen die tot dusver door de gemeenteleden en werkgroepen zijn genoemd, zoals zichtbaarheid in de wijk, ruime parkeermogelijkheden en goede keukenvoorzieningen. Daarnaast is de kosten/baten verhouding het gunstigst voor de Regenboog. Met de huidige inzichten ligt verkoop van de Pelgrimskerk het meest voor de hand, zeker vanuit financieel perspectief. Een optie is om het Centrum te behouden als locatie voor de gemeenteleden binnen het Dorp en voor verhuur. Voor de Oase zijn nog verschillende oplossingen denkbaar. Voor alle opties geldt dat een verder uitgewerkte inventarisatie inclusief kostenplaatje nodig is.

Op basis van de verzamelde commentaren en suggesties uit de gemeenteberaden van deze maand zal dit memo worden uitgewerkt tot een advies aan de wijkkerkenraad van de POR voor alle gebouwen. Naast de verdere uitwerking zal dan ook gewerkt gaan worden aan een stappenplan waarbij aandacht is voor de communicatie met en naar de gemeenteleden over de keuzes, voorbereidingen van de uitvoering en eventueel de feitelijk sluiting van een gebouw.