

STAPPENPLAN voor het opstellen van een haalbaar plan voor de toekomst van de gebouwen van de Prot. gem. te SP en VB

29 mei 2023, beleidscommissie Prot. gem te Santpoort en Velsbroek
vastgesteld door de kerkenraad op 12 juni 2023

Oprichting

Uitgangspunt voor de opdracht is dat we zo lang mogelijk twee vier-plekken in stand willen houden; een in Velsbroek en een in Santpoort.

De vraag is wat daarvoor nodig is. Om daar in financiële zin zicht op te krijgen wordt door CVK een meerjarenbegroting opgesteld, inclusief een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor de gebouwen. Het college wordt gevraagd aan te geven wat de consequenties zijn op financieel terrein als het huidige beleid ongewijzigd ook na 2025 wordt voortgezet. Wel met 1 predikant vanaf 2026 voor de hele gemeente, dat is al namelijk eerder besloten. Maar wel met twee kerkgebouwen en een toenemend aantal gemeenschappelijke diensten. Wat is onze rekstok, hoe lang kunnen we het volhouden als we 'niets' doen? En welke randvoorwaarden gelden bij dit plaatje, bijvoorbeeld: afnemend aantal vrijwilligers.

Onderwijl maakt de beleidscommissie dit stappenplan. Daarin is de opdracht:

Onderzoek en onderbouw de opties voor het gebruik van onze beide kerkgebouwen in de periode t/m 2030. In beide wijken moet op de bestaande locaties een vierplek beschikbaar blijven zonder dat onze financiële positie te risicovol wordt.

Stappenplan

Stap 1: *gebruik gebouwen door onze gemeente zelf en het financiële kader in beeld brengen*

In deze stap brengen we in kaart welk gebruik de kerkelijke gemeente maakt en in de toekomst naar verwachting gaat maken van onze gebouwen. Daarbij gaat het zowel om het gebruik tijdens en rond vieringen, door de predikant(en) en het gebruik op andere dagen voor vergaderingen, activiteiten en dergelijke.

We brengen in beeld:

- Om welke activiteiten het gaat
- De frequentie waarop de activiteit plaatsvindt
- Het aantal deelnemers
- De functies en voorzieningen die voor de activiteit nodig zijn
- De grootte van de ruimte(n) die voor de activiteit nodig zijn, waarbij efficiënt gebruik van de ruimten uitgangspunt is
- Extra benodigdheden voor de activiteit

Gedurende deze stap maakt het CVK haar financiële prognose. Uit hun berekeningen kan worden herleid welke middelen er over een periode van 10 tot 15 jaar jaarlijks nodig zijn voor de exploitatie en instandhouding van de gebouwen. Met die berekening is ook af te leiden welke middelen voor instandhouding we zelf kunnen dragen en welk deel we moeten 'verdienen' uit activiteiten van derden.

Elementen van de exploitatiekosten zoals vastgelegd in NEN 2699:

- Huisvesting
- Belastingen e.d.
- Verzekeringen
- Onderhoud (Bouwkundig onderhoud voor zowel het interieur- als exterieur en onderhoud aan installaties. We maken bij onderhoud verder onderscheid in (niet-)planmatig onderhoud en vervangingen. Deze kosten worden vaak separaat vastgelegd in een meerjaren onderhoudsplan (MJOP)).
- Mutaties
- Verbruik van energie, water enz.
- Beheer
- Rente
- Schoonmaken

Stap 2: *het opstellen van een brede inventarisatie van mogelijke commerciële en niet-commerciële activiteiten in de - al dan niet aan te passen - gebouwen van onze kerken door anderen dan onze kerkelijke gemeente.*

We maken een longlist van mogelijke activiteiten, waarbij we er activiteit globaal aangeven:

- Het type activiteit
- Frequentie activiteit
- Benodigde ruimte(n), aantal en grootte
- Benodigde voorzieningen
- Indicatie van de opbrengst
- Of aanpassing(en) van gebouwen nodig is/zijn
- Welke randvoorwaarden het bestemmingsplan daaraan stelt per locatie Velsbroek/Santpoort (wat betreft functie/bouwmassa en andere ruimtelijke of gebruiksvoorwaarden)

De longlist wordt in eerste instantie opgesteld door de beleidscommissie. Versie 1 wordt voorgelegd aan de kerkenraad waarbij de leden worden uitgedaagd om nog aanvullende activiteiten aan te dragen. Ook worden huidige gebruikers van de ruimte benaderd met de vraag naar aanvullende activiteiten. Voor opname op de longlist gelden feitelijk geen restricties.

Stap 3: *Selectie van kansrijke commerciële en niet-commerciële activiteiten in de gebouwen van onze kerken door anderen dan onze kerkelijke gemeente.*

In deze stap selecteren we uit de longlist een beperkter aantal kansrijke activiteiten. Deze selectie vindt plaats langs een aantal lijnen:

1. Financieel, is de activiteit financieel aantrekkelijk
2. Fysiek, past de activiteit in onze gebouwen en/of zijn de noodzakelijke aanpassingen realistisch te realiseren
3. Inhoudelijk, past de activiteit bij de waarden van onze gemeente en wat we willen zijn voor onszelf en voor anderen.
4. Bestemmingsplan-technisch, past de activiteit binnen de ruimtelijke kaders
5. ...

In deze stap laten wij ons bijstaan door financiële deskundigen en door een architect/bouwkundige en het CvK. Voor punt drie leggen we het oordeel ook bij de kerkenraad en de gemeente (in een gemeenteberaad).

Stap 4: Concreet verkennen van de kansrijke opties.

In deze stap gaan we de haalbaarheid van de kansrijke optie na. Dat doen wij bij potentiële partijen die daarvoor nodig zijn en met een architect/bouwkundige. Het resultaat is een uitgewerkt plan voor een of enkele opties die de voorkeur verdienen.

Planning

Globaal verwachten we de volgende doorlooptijd van de vier stappen. We gaan ervan uit dat iedere stap een half jaar aan tijd vergt.

- ✧ Stap 1: voorjaar 2023 - najaar 2023
- ✧ Stap 2: najaar 2023 - voorjaar 2024
- ✧ Stap 3: voorjaar 2024 - najaar 2024
- ✧ Stap 4: najaar 2024 - voorjaar 2025.

Rollen:

De beleidscommissie heeft ook nagedacht over rollen. Waar zijn we wel en niet van. In dit proces zijn de rollen als volgt verdeeld:

- Het College van kerkrentmeesters:
 - is verantwoordelijk voor het financiële reilen en zeilen van de gemeente en voor de (meerjaren-)begroting;
 - levert in dit proces de financiële expertise en analyses ten aanzien van beheer en instandhouding van gebouwen, tot zover de kennis reikt. Waar nodig huren we expertise in, op aangeven van het CvK;
 - adviseert de kerkenraad over de financiële gevolgen van scenario's.
- De beleidscommissie:
 - adviseert aan de Kerkenraad over de aanpak, proces en planning; en koppelt hierover regelmatig terug naar de Kerkenraad;
 - inventariseert bestaand gebruik, potentiële mogelijkheden en randvoorwaarden; voor het ruimtelijk uitwerken en onderzoeken van realiserings- en exploitatiemogelijkheden zal externe expertise ingehuurd moeten worden;
 - adviseert over de 'technische aspecten', en gaat niet over het inhoudelijke beleid.
- De Kerkenraad :
 - beoordeelt de inhoudelijke aspecten: welke kant wil de gemeente op, past bepaald gebruik (nog) bij ons inhoudelijk beleid als gemeente, etc.
 - neemt de integrale besluiten over mogelijke scenario's, daarbij geadviseerd door de Beleidscommissie en CvK.