

Van: De beleidscommissie

Aan: De kerkenraad

Datum : 3 juni 2025

Betreft: **CONCEPT Inventarisatie gebruiksmogelijkheden kerkgebouwen**

Inleiding

Ja, de beleidscommissie bestaat nog. Bijna een jaar zijn we min of meer in ‘winterslaap’ geweest en hebben we niets van ons laten horen.

De beleidscommissie is veelal achter de schermen bezig met de opdracht van de kerkenraad:
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.

Op 12 juni 2023 heeft de kerkenraad het ‘STAPPENPLAN voor het opstellen van een haalbaar plan voor de toekomst van de gebouwen van de Protestantse gemeente te Santpoort en Velsbroek’ aangenomen.

Op 18 september 2023 heeft de kerkenraad het voorstel van de beleidscommissie overgenomen om reeds nu te besluiten om de beide vierplekken t/m 2030 te handhaven. Basis voor dit besluit waren de verschillende meerjaren scenario's die het CvK had gemaakt en de positieve verwachting dat de financiën dit toelaten.

De beleidscommissie heeft inmiddels een aantal stappen uit het stappenplan doorlopen en wil graag:

- de bevindingen aan de kerkenraad rapporteren (stap 1+2).
- en de kerkenraad vragen om actief mee te denken bij het selecteren van de kansrijkste opties voor toekomstige commerciële en niet-commerciële activiteiten in onze gebouwen (stap 3).

Stap 1 : Gebruik gebouwen door de kerk incl. financiële aspecten

In deze stap is in kaart gebracht welk gebruik de kerkelijke gemeente maakt en in de toekomst 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.

Gebruik gebouwen

Hieronder staat een samenvattend overzicht van het huidige gebruik van de diverse ruimtes van beide kerken. We hebben gekeken naar de bezetting op alle dagen van de week op de ochtenden, op de middagen en op de avonden:

Kruispunt

- De kerkzaal is ongeveer 30 procent van de tijd in gebruik voor ongeveer de helft door de kerk. Voor de andere helft wordt de kerkzaal gebruikt door derden.
- De ene vergaderzaal is voor ongeveer 10 procent van de tijd bezet en de andere vergaderzaal voor 5 procent. De vergaderzalen worden voor de helft door onszelf gebruikt en voor de andere helft door derden.
- De consistorie is ook voor ongeveer 5 procent van de tijd bezet

Dorpskerk

- De kerkzaal is voor ongeveer 10 procent van de tijd bezet, vrijwel alleen door onze eigen gemeente op de dagen dat er een kerkdienst is.
- De ontmoetingsruimte is voor ruim 20 procent van de tijd bezet. Voor het overgrote deel door onze eigen gemeente.
- De consistorie is voor 15 procent van de tijd bezet
- De dominees kamer, de vestibule en de vml. ruimte van het kerkelijk bureau zijn vrijwel nooit bezet. Een enkel uur door een huurder.
- De schoolzolder staat structureel ongebruikt
- De hobbyzolder is momenteel structureel commercieel verhuurd en dus bezet
- De kosterij is bewoond door onze vml. koster.

Samengevat is uit dit gebruik het volgende te concluderen:

Kruispunt

1. Er is nog wat ruimte om de kerkzaal op ad hoc basis vaker aan derden te verhuren
2. Gezien het beperkte eigen gebruik hebben we zelf aan één vergaderzaal voldoende. De andere zou structureel verhuurd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de consistorie. Dat is wel een kleine ruimte.

Dorpskerk

1. Er is volop ruimte om de kerkzaal op ad hoc basis aan derden te verhuren. Dat zou ook structureel kunnen zijn op een of meerdere vaste dagen in de week, uiteraard behalve de zondagochtenden.
2. Ook in Santpoort is het eigen gebruik van de ruimten beperkt en kunnen we met een ruimte voor onze eigen activiteiten volstaan: de ontmoetingsruimte.
3. De andere ruimten kunnen structureel verhuurd worden. De hobbyzolder is momenteel al structureel verhuurd. Voor structureel verhuur komen dan in aanmerkingen de consistorie, de dominees kamer, de vestibule, het kerkelijk bureau en de schoolzolder.
4. De dienstwoning is momenteel structureel verhuurd en niet beschikbaar.

Hieronder is de beschikbaarheid van de ruimtes voor verhuur in een tabel weergegeven.

	Dorpskerk									Kruispunt			
	Kerkzaal DK	Consistorie	Ds kamer	Ontmoetings-ruimte	Vestibule	Kerk bureau	Hobbyzolder	Schoolzolder	Dienstwoning	Kerkzaal KP	Vergaderzaal 1	Vergaderzaal 2	consistorie
Beschikbaarheid ruimtes													
1. Structureel beschikbaar voor verhuur													
2. op vaste dagen/dagedelen of ad hoc													

Conclusie van de beleidscommissie

Ons eigen gebruik van de ruimtes is beperkt. Feitelijk hebben we voor ons eigen gebruik voldoende aan beide kerkzalen, de keukens, de ontmoetingsruimte in de Dorpskerk en één vergaderruimte in het Kruispunt.

Financiën

Voor beide kerken hebben we kosten voor het beheer en onderhoud in kaart gebracht. Die kosten staan hieronder samengevat.

	DORPSKERK		KRUISPUNT		
	Kerkzaal	Zalen	Kerkzaal	Zalen	
JAARLIJKE INKOMSTEN					
verhuur	€ 3.500	€ 20.000	€ 6.000	€ 4.000	verdeling kerk <-> zalen geschat
buffetten	-	-	€ 500	€ 500	
SUBTotaal	€ 3.500	€ 20.000	€ 6.500	€ 4.500	
JAARLIJKE UITGAVEN					
energie en water	€ 2.000	€ 6.000	€ 3.500	€ 1.500	gebaseerd op maandtermijnen
verzekeringen	€ 3.560	€ 1.440	€ 1.400	€ 100	verdeling Kruispunt is geschat
groot onderhoud	€ 20.000	€ 13.000	€ 15.000	€ 3.000	uitgemiddeld voor komende 15 jaar
periodiek onderhoud	€ 4.000	€ 7.000	€ 3.000	€ 500	jaarlijks terugkerend
SUBTotaal	€ 29.560	€ 27.440	€ 22.900	€ 5.100	
TOTAAL	€ -26.060	€ -7.440	€ -16.400	€ -600	
SALDO jaarlijks per KERK	€ -33.500		€ -17.000		
UITGANGSPUNTEN					
Dit overzicht is gebaseerd op:					
- de begroting 2024, deels geactualiseerd met de daadwerkelijke cijfers t/m heden					
- de MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP'n) 2025 - 2039 van de beide gebouwcomplexen					
1. In dit overzicht zijn uitsluitend de gebouw-gerelateerde baten en kosten meegenomen					
2. Niet meegenomen zijn:					
- afschrijvingen op de inventaris en installaties					
- stijging/daling van de WOZ-waarde (van het ontmoetingscentrum Dorpskerk)					
- inkomsten en uitgaven van de kosterswoning in het Dorpskerkcomplex					
3. Periodiek onderhoud betreft oa uurwerk-cv's-noodverlichting-schoonmaak-ziggo-aed-etc					
4. Bij groot-onderhoud zijn de verwachte kosten voor de komende 15 jaar uitgemiddeld.					
Er is geen rekening gehouden met de waarde van de groot-onderhoudsfondsen voor beide gebouwen					
<i>Aanzienlijke besparing is mogelijk als de scope tot 2030 wordt beperkt en zo veel mogelijk wordt uitgesteld. Daar is de beleidscommissie niet vanuit gegaan, om de kwaliteit van de gebouwen op peil te houden.</i>					
5. Bij sommige posten is een geschatte verdeelsleutel toegepast om te bepalen welk deel voor rekening van de kerkzaal cq overige zalen komt					

Conclusie beleidscommissie

Uit dit overzicht concludeert de commissie dat als we alle gebouw gerelateerde kosten willen gaan dekken uit inkomsten, uit verhuur, dan zullen we netto **minimaal €50.500 per jaar extra inkomsten** moeten genereren. Dat lijkt geen onmogelijke opgave, gezien het grote aantal ruimtes dat potentieel verhuurd kan worden.

Stap 2 : Inventarisatie mogelijke (niet-) commerciële activiteiten

We hebben een groslijst gemaakt van mogelijke verhuuropties.

In dat overzicht maken we onderscheid in gebruik voor **vijf functiegroepen**:

Potentiële gebruiksfuncties

1. Gemeenschaps (sociale) functie
2. Culturele functie
3. Sociaal-medische functie
4. Commerciële functie
5. Woonfunctie / woning

Hieronder staat onze groslijst van mogelijke functies:

Potentiële gebruiksfuncties

1. Gemeenschaps/wijk (sociale) functie

- Cursussen e.d. voor inwoners
- Filmvertoningen
- Vergaderingen, VVE's, stichtingen, verenigingen enz.
- Lezingen

2. Culturele functie

- Atelier kunstenaar
- Concerten
- Oefenruimte koren
- Dansschool, muziekschool
- Tentoonstellingsruimte

3. Sociaal-medische functie

- Yoga, mensendieck etc.
- Wijkverpleging, thuiszorg
- Psycholoog, psychotherapeut, coach, trainer e.d.

4. Commerciële functie

- Uitvaartcentrum
- Bijscholingsinstituut
- Trouwlocatie
- Symposia, lezingen, colleges, onderwijs
- Kantoor ZZP-er, klein bedrijf
- Kinderdagverblijf / naschoolse opvang

5. Woonfunctie / woning > *alleen in complex Dorpskerk mogelijk*

- Studio
- Appartement
- Woonhuis

Conclusie beleidscommissie

De commissie concludeert dat er veel functies zijn waarvoor onze gebouwen gebruikt kunnen gaan worden.

Alleen in het complex van de Dorpskerk is wonen een optie. In het Kruispunt is dat niet mogelijk. Ook het bestemmingsplan staat dat niet toe.

In de commissie is bij een deel van de leden twijfel over de functie van een commercieel Uitvaartcentrum. Men twijfelt of dat wel past bij de andere functies van de gebouwen.

Stap 3: kansrijkste opties voor toekomstige commerciële en niet-commerciële activiteiten in onze gebouwen

Op de vorige pagina staat een groslijst aan potentiële en mogelijk kansrijke gebruiksfuncties voor onze beide kerkelijke complexen.

Vraag een de kerkenraad:

Welke van de vijf functiegroepen zou u bij voorkeur verder willen laten onderzoeken?

Zijn er opties waar u moeite mee heeft, en die de commissie beter niet kan meenemen in haar verdere werk?

Drie vragen aan de kerkenraad en vervolgopdracht aan de beleidscommissie

Wij leggen u bovenstaande voor met een aantal vragen:

1. Kunt u instemmen met de conclusie van de commissie: “Ons eigen gebruik van de ruimten is beperkt. Feitelijk hebben we voor ons eigen gebruik voldoende aan beide kerkzalen, de keukens, de ontmoetingsruimte in de Dorpskerk en één vergaderruimte in Velsbroek. Alle andere ruimten zijn structureel te verhuren.”?
2. Kunt u er mee instemmen dat de beleidscommissie voor de aangegeven ruimtes de mogelijkheden van verhuur verder concreet maakt?
3. Kunt u er mee instemmen dat de commissie de opdracht krijgt om tot concrete voorstellen te komen voor de verhuur van ruimten die minimaal €50.500 per jaar netto extra huuropbrengsten opleveren?