

Aanbevelingen met betrekking tot ‘Herbezinning gebouwenbesluit’ Hervormde Wijkgemeenten 2&7

Aan: Kerkenraad Hervormde wijkgemeenten 2&7
College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Dordrecht
Algemene Kerkenraad van de Hervormde Gemeente Dordrecht

Namens: Pel 't Lam - Voorzitter
Noach Staat - Secretaris
Arjan Scheurwater - Bouwkundig specialist
Henk de Gelder - Architect
René van Houdt - Afgevaardigde van moderamen College van Kerkrentmeesters HGD
Johan Verhoeff - Afgevaardigde van moderamen Hervormde Wijkgemeenten 2&7

Datum: 30 september 2020

Middels dit verslag willen wij onze aanbevelingen presenteren met betrekking tot ‘herbezinning gebouwenbesluit’ die wij de afgelopen maanden hebben uitgevoerd.

1. Aanleiding en proces

In December 2019 heeft het College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Dordrecht een gesprek gehad met de kerkrentmeesters van de wijken 2&7 met daarbij ds. Maas, in dat gesprek heeft het College van Kerkrentmeesters gevraagd of het niet verstandig is om op basis van de volgende ontwikkelingen het gebouwenbesluit te heroverwegen:

- structureel hogere doorbelasting vanuit centraal door lagere rente inkomsten
- hoger dan geraamde bouwkosten in de begroting voor de renovatie

In januari 2020 heeft een afvaardiging van de kerkrentmeesters van de wijken 2&7 dit met het moderamen van de wijken 2&7 besproken. Samen met het moderamen van de wijken 2&7 is besloten om deze heroverweging uit te voeren en hiervoor een projectteam te formeren. Moderamen heeft geadviseerd om waar nodig externe expertise in te schakelen. Als doel is uitgesproken om rond de zomer van 2020 de heroverweging afgerond te hebben met als eindresultaat een advies wat aan de kerkenraad van de wijken 2&7 kan worden uitgebracht.

In februari 2020 hebben de kerkrentmeesters het voorstel tot heroverweging aan de kerkenraad van de wijken 2&7 voorgelegd en hiermee ging de kerkenraad akkoord.

In maart 2020 heeft het projectteam hun eerste vergadering gehad. Hierin is het projectteam geformeerd en met elkaar is visie op aanpak en mogelijke scenario's gedeeld. Projectteam bestaat uit de volgende personen: Pel 't Lam (Voorzitter), Noach Staat (Secretaris), Arjan Scheurwater (Bouwkundig specialist), Henk de Gelder (Architect), René van Houdt (Afgevaardigde moderamen College van Kerkrentmeesters van de Hervormde Gemeente Dordrecht) en Johan Verhoeff (Afgevaardigde moderamen hervormde wijkgemeenten 2&7). Met elkaar is die avond afgesproken om naast het goedgekeurde plan nog eens goed te kijken naar de mogelijkheden van een appartementencomplex in combinatie met een zalencentrum op de plaats van de Pauluskerk. Het scenario van het appartementencomplex met zalencentrum lag vanuit vorige onderzoek het dichtst bij het scenario waar we destijds voor besluitvorming verder mee zijn gegaan.

Met het gemeentebestuur is contact gezocht om te polsen hoe zij aankijken tegen een appartementencomplex in combinatie met een zalencentrum op de plaats van de Pauluskerk. Via Joost Veldman zijn wij in contact gekomen met Piet Sleeking (wethouder) en Conny van Es (Vakteam Erfgoed). Deze gaven aan dat een ontwikkeling van appartementen i.c.m. zalencentrum niet haalbaar is op deze plek en dit omdat het gemeentebestuur vastbesloten is om de Pauluskerk als gezichtsbepalende kerk voor Dordrecht en de wijk te behouden. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid op korte termijn middels het plaatsen van deze kerk op de gemeentelijke monumentenlijst worden bekrachtigd. Voordelen van het opnemen van de Pauluskerk op de gemeentelijke monumentenlijst zijn: (i) dat onderhoudskosten voor nu en de toekomst in aanmerking komen voor een gemeentelijke subsidie (ii) het maakt de heroverweging een stuk overzichtelijker.

Op basis van deze informatie vanuit de gemeentelijke overheid heeft het projectteam geconcludeerd dat de volgende scenario's hiermee overblijven: (i) keuze maken voor 1 van de twee huidige kerkgebouwen (Augustijnenkerk en Pauluskerk) of (ii) huidige twee kerkgebouwen in stand houden. Andere scenario's die voor eerdere besluitvorming zijn onderzocht, zijn nog steeds niet haalbaar en worden dan ook niet in deze heroverweging meegenomen.

1. Criteria voor toetsing van plan

Projectteam heeft besloten om het plan te toetsen op basis van de volgende criteria:

1. Duurzame stand van te verkrijgen onderhouds- en uitstralingsniveau kerken
Niet 'pappen en nathouden' maar oplossing voor zeker de komende 20-30 jaar.
2. Functioneel toereikend voor gemeentelevens
Oplossing waarbinnen erediensten en het doordeweekse gemeentelevens optimaal kan functioneren, passend bij onze visie op 'kerk en gemeente' zoals omschreven in het beleidsplan van onze wijkgemeenten (zie bijlage 1). Hierin worden o.a. de volgende aspecten meegewogen: presentie in de stad, bereikbaarheid, historische waarde, evangelisatie en jeugdwerk etc.
3. Financieel toekomstbestendig
Dat het voor de komende 20-30 jaar ook toekomstig bestendig is en voldoende ruimte biedt om mogelijke tegenvallers op te vangen.

2. Toetsing en uitwerking van criteria

2.1. Duurzame stand van te verkrijgen onderhouds- en uitstralingsniveau kerken

Doel hiervan is om de opgelopen achterstand in onderhoud middels uitvoering van dit plan weg te werken. Totale kosten voor het wegwerken van deze achterstand was geraamd op 490.000 Euro voor de Pauluskerk en 170.000 Euro voor de Augustijnenkerk. Voor mogelijke tegenvallers was een risico opslag toegevoegd aan deze bedragen van 25.000 Euro. Bouwkundig bureau Lakkerveld heeft eind 2019 een rapport opgesteld met daarin een verder uitwerking van de renovatiekosten voor de Pauluskerk, uit dat rapport bleek dat nog een extra post van 125.000 Euro moet worden meegenomen voor overig achterstallig onderhoud.

Door Bouwkundig bureau Lakerveld is het rapport van 2019 geüpdatet naar de huidige stand (augustus 2020). Dit aangepaste rapport onderschrijft dat de totale kosten van de werkzaamheden binnen de extra post van 125.000 Euro blijft.

Gelijktijdig met deze planvorming zijn voorzieningen getroffen om het grondwaterniveau in relatie tot de paalfunderingen te monitoren.

Aangezien de dichtstbijzijnde peilbuis van de gemeente Dordrecht niet goed af te lezen was, zijn in overleg met de gemeente meerdere peilbuizen aangebracht. Dit om de grondwaterstand rondom de Pauluskerk goed te kunnen monitoren.

Omdat de Pauluskerk als gemeentelijk monument wordt aangemerkt, komt de Pauluskerk in aanmerking voor een subsidie die de gemeente Dordrecht voor gemeentelijke monumenten beschikbaar gaat stellen. De gemeente heeft aangegeven dat we voor uitvoering van dit plan kunnen rekenen op een gemeentelijke subsidie van maximaal 150.000 Euro. Met deze subsidie wordt het gat wat in de funding is ontstaan bij de Pauluskerk door de extra werkzaamheden gedekt.

Voor de Augustijnenkerk zijn er twee zaken bij gekomen die aandacht moeten krijgen ten opzichten van het in 2019 goedgekeurde plan: (i) technische levensduur van de geluidsinstallatie is inmiddels bijna bereikt en (ii) door beperkende mogelijkheden voor kerkgang moet er geïnvesteerd worden in een camera systeem, huidige systeem is in bruikleen. Totale kosten voor beeld- en geluidsinstallatie wordt geschat op +/- 40.000 Euro. Deze kosten worden gedekt door ruimte die we nog in de funding hebben.

2.2. Functioneel toereikend voor gemeentelieven

Vanuit functioneel perspectief biedt de Pauluskerk voldoende ruimte voor de aan de wijken 2&7 gerelateerde activiteiten. Op zondagmorgen is het combineren van de activiteiten met wijk 5 ook nog mogelijk, maar niet ideaal. De Augustijnenkerk voorziet in de behoefte voor de zondagse erediensten, maar niet in de benodigde ruimte voor alle overige wijk 2&7 gerelateerde activiteiten. Bereikbaarheid van de Pauluskerk voor zondagse erediensten is optimaler dan van de Augustijnenkerk.

Jeugdwerk heeft extra aandacht: de ruimtes zijn er wel, maar voldoen niet aan de wensen van deze tijd. In het plan is een budget voor de Augustijnenkerk meegenomen om de kosterswoning van de Augustijnenkerk om te bouwen tot zaal voor het jeugdwerk. Hiermee wordt aan de wensen van Rafidim en de crèche op zondag voldaan. Menorah kan op zondagavond gebruik blijven maken van de wijkzaal van de Pauluskerk. De zaal voor het jeugdwerk in de Augustijnenkerk kan geheel voor het jeugdwerk worden ingezet.

Herontwikkeling van de Pauluskerk naar zalencentrum in combinatie met appartementen is (nagenoeg) onmogelijk door de aanwijzing van de Pauluskerk als gemeentelijk monument. Dit is nog niet geformaliseerd, maar de gemeente zal geen medewerking verlenen aan een bestemmingplanwijziging.

Zou het op enig moment zo zijn dat het exploitatie technisch niet meer mogelijk is om twee gebouwen in de lucht te houden, dan is het belangrijk dat de Pauluskerk in alle opzichten functioneel voldoet.

2.3. Financieel toekomstbestendig

Projectteam heeft een analyse gemaakt van de verwachte extra bestedingsruimte (=resultaat bij inzet van alle inkomstenbronnen) in de exploitatierekening van de wijken 2&7. Deze analyse is gemaakt op basis van de realisatie over de afgelopen jaren en kosten en inkomsten inschattingen voor de komende jaren.

De uitkomst van deze analyse is dat de te verwachte extra bestedingsruimte in de komende jaren voor beide wijken duurzaam en gezond is. Totale extra bestedingsruimte voor de wijken 2&7 is ongeveer 45.000 Euro per jaar. Deze extra bestedingsruimte is ook weer nodig om de reserves weer aan te vullen.

Het is goed om enkele criteria te definiëren waar toekomstig beleid op gericht moet zijn:

1. Beleid rondom kosten Augustijnenkerk;

Beleidsmatig is het aan te bevelen om met de inkomsten uit verhuur en de 'Stichting behoud Augustijnenkerk' de volgende kosten te kunnen dekken: onderhoudskosten, kosten betaalde koster en overige verhuur gerelateerde energie- en exploitatiekosten. Met de verwachte groei van inkomsten van deze Stichting moet dit goed mogelijk zijn. Voor continuïteit is het aan te bevelen dat de 'Stichting Behoud Augustijnenkerk' streeft naar een continuïteitsreserve van ongeveer 300.000 Euro.

2. Beleid rondom kosten Pauluskerk

Streven moet zijn dat de netto kosten (salariskosten minus resultaat uit verhuur exploitatie Pauluskerk) van de koster in verhouding moet zijn met de kerkelijk gerelateerde activiteiten. Waarbij het doel zou moeten zijn om de eredienst gerelateerde kostersactiviteiten, net zoals bij de Augustijnenkerk, in te laten vullen met vrijwillige kosteren. Op basis van inzet van een betaalde koster voor kerkelijke doordeweekse activiteiten zouden de totale netto kosten voor deze betaalde koster uitkomen op ongeveer 15.000 Euro per jaar.

Voor de toekomst zal een parttime koster de voorkeur hebben boven een fulltime koster. Bij een 'fulltime' koster moet een groot gedeelte van salariskosten gedekt worden uit verhuur activiteiten, wat overigens nu aardig lukt, maar wel ondernemerszin vraagt (zoals nu bij Dinant) om dit op dit niveau te houden.

3. Aanbevelingen van projectteam

Op basis van de huidige inzichten en gestelde criteria zijn wij gekomen tot de hieronder genoemde aanbevelingen. Onderbouwing en argumentatie hiervan zijn eerder in dit document beschreven.

1. Overgaan tot uitvoering van het renovatieplan bevelen wij aan:

- Funding is toereikend voor dekking van de te maken (extra) kosten en voor dekking van mogelijke tegenvallers. De subsidie van 150.000 Euro die de gemeente Dordrecht heeft toegezegd is nog niet geformaliseerd, waarmee daar nog een risico in zit. De Stichting tot instandhouding van. Hervormd Gereformeerde Predikantsplaatsen heeft zich middels een garantstelling van 150.000 Euro garant gesteld voor dit risico.
- In dit plan wordt invulling gegeven aan de behoefte voor het jeugdwerk door de kosterwoning van de Augustijnenkerk om te bouwen tot zaal voor het jeugdwerk. Zondagsschool zal in de Bogermanschool blijven.

2. Toekomstig aanbevolen beleid met betrekking tot Augustijnenkerk:
 - Beleidsmatig is het aan te bevelen om het mogelijk te maken om met de inkomsten uit verhuur en de 'Stichting behoud Augustijnenkerk' de volgende kosten te kunnen dekken: onderhoudskosten, kosten betaalde koster en overige verhuur gerelateerde energie- en exploitatiekosten.
 - Afstemming tussen kerkrentmeesters wijken 2&7 en 'Stichting behoud Augustijnenkerk' verder formaliseren/structureren.
 - Voor continuïteit is het aan te bevelen dan de 'Stichting Behoud Augustijnenkerk' streeft naar een continuïteitsreserve van ongeveer 300.000 Euro.

3. Toekomstig aanbevolen beleid met betrekking tot Pauluskerk:
 - Duidelijk is dat de wijken 2 en 7 vol willen gaan voor het in stand houden van de twee kerkgebouwen. De redenen daarvoor zijn genoemd. Het financiële (meerjaren) perspectief geeft aan dat dit ook op de wat langere termijn financieel mogelijk en verantwoord is (mede door de diverse stichtingen). Mocht het op enig moment (hoewel dat nu niet voorzienbaar is) toch zo zijn dat het instandhouden van twee gebouwen niet meer mogelijk blijkt te zijn, dan is het belangrijk dat door de geplande investeringen de Pauluskerk in alle opzichten functioneel voldoet
 - Netto Kosten van koster Pauluskerk voor gemeentelijke activiteiten zal ongeveer 15.000 Euro (op basis van salarisniveau 2020) moeten zijn. Na pensioen van Dinant lijkt het op basis van huidige inzichten niet verstandig om weer voor een 'Fulltime' koster te gaan.

4. Verdere besluitvorming en afstemming wijkgemeenten

Dit document is ter besluitvorming ingebracht volgens het volgende schema:

- 24 juni in Wijkkerkenraad 2&7 goedkeuring op plan ontvangen
- College van Kerkrentmeester en Algemene Kerkenraad hebben in juni/juli mondeling akkoord gegeven op het plan, onder de voorwaarden dat uit het laatste nog uit te voeren deel van het funderingsonderzoek geen tegenvallers meer komen.
- Eind september is het eindrapport van het funderingsonderzoek ontvangen. Uitkomst is dat de fundering, met de palen, nog in goede conditie is. Aanbeveling is wel om de grondwaterstand op het juiste niveau, boven de houten paal, te houden. De kosten hiervoor zijn opgenomen in het financiële plaatje. Hiermee is aan de laatste voorwaarde voldaan waardoor er geen belemmeringen meer zijn voor de formele goedkeuring op het plan door de Algemene Kerkenraad.

Informeren van kerkelijke (wijk)gemeenten in oktober 2020. In het plan blijft de huisvesting voor wijk 5 geborgd. De gemaakte financiële analyses ter onderbouwing van de aanbevelingen zijn in de bijlagen toegevoegd.

Hartelijke groet,

Projectteam

Bijlagen:

1. Augustijnenkerk en Pauluskerk in het beleidsplan van de wijkgemeenten
2. Financiële analyse wijken 2&7