

Aan de Algemene kerkenraad van
De Hervormde Gemeente Kampen

Van de werkgroep onderzoek Bovenkerk / Broederkerk
Kampen, 9 mei 2016

Geachte Algemene Kerkenraad,

In januari 2016 heeft u de werkgroep opdracht gegeven een onderzoek in te stellen op een beknopt aantal onderdelen inzake de keuze Broederkerk of Bovenkerk voor wijk B. In dit rapport rapporteren we over dit onderzoek. We behandelen de volgende onderwerpen.

1. Opdracht
2. Welke analyse is uitgevoerd?
3. Bevindingen van het onderzoek.

1. Opdracht

De door de AK op 14 december geformuleerde opdracht treft u als bijlage 1 bij dit rapport aan. De opdracht is als volgt samen te vatten.

- a. Op welke termijn is een van de twee kerken te vervreemden en als vervreemding niet lukt wat zijn dan de doorlopende kosten?
- b. Is er een ruimte te kopen dicht bij de Bovenkerk die aan het wensenpakket van wijk B voldoet en zo ja welke investering is daarmee gemoeid en wat kunnen derden daarin bijdragen? Uitgangspunt is dat er geen centraal geld vanuit de AK beschikbaar is.
- c. Wat zijn de mogelijkheden van meer verhuur bij beide gebouwen en tot welke structurele netto lasten leidt dat na keuze voor een van de gebouwen.

2. Welke analyse is uitgevoerd?

De werkgroep heeft kennis genomen van de reeds aanwezige stukken en heeft zich vooral geconcentreerd op het voeren van gesprekken inzake verhuurmogelijkheden en mogelijke kandidaten om een van de gebouwen te vervreemden. Ook is er een gesprek gevoerd met wijk B om zeker te weten of alle aspecten van hun kant mee genomen zijn in het onderzoek. In dat kader is met de volgende partijen gesproken:

- Hersteld Hervormde Gemeente
- Leger des Heils (had geen belangstelling)
- Baptistenkerk (uiteindelijk geen echt contact tot stand gekomen)
- Stadsgehoorzaal
- Ikonenmuseum
- Stedelijk museum

- St. Rehoboth
- St behoud Bovenkerk
- Wijk B
- Burgerlijke Gemeente Kampen
- Provincie Overijssel
- De heer Stoel
- Uitvaartonderneming mevrouw Brenda Siebrand

De werkgroep heeft op basis van al deze gesprekken en de informatie die dit opleverde voldoende informatie om een onderbouwde analyse te geven van de punten zoals in de opdracht zijn opgenomen, binnen uiteraard de beperking van de korte doorlooptijd die de werkgroep is gegeven. Zo zijn mogelijke verhuur opbrengsten zeer ruwe schattingen en ook erg afhankelijk van een goed opgezette verhuurorganisatie, waar ook een stuk ondernemerschap van belang is.

3. Bevindingen van de werkgroep

3.1 Vervreemding van een van de kerken

Qua vervreemding is er een duidelijke lijn dat een eventuele vervreemding van de Broederkerk meer kans maakt dan vervreemding van de Bovenkerk. Voor de Broederkerk is zelfs op basis van de huidige gesprekken potentiële belangstelling. De potentiële verkoopbaarheid is vooral gebaseerd op de vele goede bij ruimtes van dit gebouw. Met een partij is drie keer gesproken over een eventuele aankoop. Ook na het derde gesprek heeft deze partij aangegeven door te willen gaan en het voorstel tot aankoop breder in eigen kring te willen bespreken.

De Bovenkerk neer zetten als cultureel monument krijgt de steun van de Gemeente Kampen, de provincie en enkele particulieren die we hebben gesproken. Vervreemding van de Bovenkerk lijkt echter veel moeilijker zo niet onmogelijk.

De doorlopende kosten bij ongewijzigd beleid bedragen bij vervreemding van de Broederkerk € 81.000. Zolang beide kerken in bezit blijven bedragen de kosten bij ongewijzigd beleid € 162.000. We hebben hierbij de bedragen aangehouden van het rapport van Kaader Advies over de zes kerken. Bij het hoofdstuk verhuurmogelijkheden komen we terug op de doorlopende kosten in het geval de verhuur op een gestructureerde wijze wordt aangepakt.

3.2 Investing in ruimte vlak bij of in de Bovenkerk

De werkgroep heeft zich door meer dan een partij laten informeren over de mogelijkheden van een ruimte tegenover de Bovenkerk, die geschikt is om aan de wensen van wijk B te voldoen.

Er zijn ook door andere partijen al onderzoeken gedaan. De meeste potentiële ruimten vallen af, maar er was een pand Muntplein 6 wat geschikt lijkt. De werkgroep heeft diverse

malen een bezoek gebracht aan deze locatie en heeft ook drie keer overleg gehad met een ondernemer van een uitvaartbedrijf, die eventueel ook mee wilde investeren. Er zijn ruwe schetsontwerpen gemaakt van de benodigde indeling en er is een overzicht gemaakt van de benodigde investeringen. In eerste instantie leek dit een goede optie, temeer daar de St. Rehoboth bereid is haar pand te verkopen en de opbrengst te gebruiken voor deze investering. Dit zou een budget van maximaal ongeveer € 350.000 hebben betekend voor een eventuele investering. Dit gezien de eis van de AK dat aan het gebruik van een eventueel extra gebouw geen uitgaven ten laste van de gemeente verbonden mogen zijn, noch als investeringsbedrag, noch als exploitatiekosten.

De St. Rehoboth stelt daarbij wel als eis dat andere bestaande huurders van het huidige pand, niet zijnde wijk B ook moeten kunnen huren op de nieuwe locatie. Tevens wilde de stichting, als de AK akkoord gaat met het verder uit werken van dit investeringsvoorstel, nauw betrokken worden bij de verdere uitwerking.

De vertegenwoordiger van Wijk B heeft in de werkgroep vastgesteld dat de ruimten van Muntplein 6 voldoen aan het eisenpakket van wijk B. Hierbij is ook rekening gehouden met het gebruik door het uitvaartcentrum.

Naast de investering in deze ruimten zou er ook een kleine investering in de ketelruimte van de Bovenkerk zelf moeten plaats vinden om de kerk meer toegankelijk te maken voor huurders en toeristen. De stichting Behoud Bovenkerk is bereid om een dergelijke investering voor haar rekening te nemen.

In haar vergadering van 25 april heeft de werkgroep samen met de uitvaartondernemer naar het totale plan gekeken en moeten constateren dat het financieel en ook qua ruimten uiteindelijk niet voldoet aan de gestelde eisen.

Financieel moet er geïnvesteerd worden in een nieuwe entree, een lift, trap, keuken, toiletten groep, asbestverwijdering, isolatie etc. De investering komt dan al gauw op € 400.000 en daar komt de aankoop prijs dan nog bij. Het totale bedrag komt dan al gauw op 0,8 tot 1 miljoen. Tevens ontstaat vooral door de lift en de trap minder bruikbare ruimte, waardoor ook het gebruik door andere huurders van de St. Rehoboth niet meer mogelijk is. Kortom deze optie bleek uiteindelijk niet te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Een andere optie de werkgroep nog wel ziet is een investering in een extra ruimte in de Bovenkerk, naast de investering in de ketelruimte. Hiermede zou in ieder geval genoeg ruimte zijn voor de kinderopas en de kindernevendienst. De overige wijkactiviteiten zouden dan net als nu in het gebouw van de St. Rehoboth moeten plaats vinden. Om aan de volledige eisen van wijk B te voldoen zou voor een gemeentebijeenkomst een ruimte elders binnen kerkelijk Kampen gehuurd moeten worden. We schatten de investering die bij deze optie ten laste komt van centraal op € 150.000. Dit zou met zelfwerkzaamheid nog terug gebracht kunnen worden naar € 120.000. Formeel voldoet deze optie niet aan de eis dat er geen centraal geld meer beschikbaar is voor de Bovenkerk, maar bij eventuele verkoop van de Broederkerk zou deze optie wel aan de orde moeten komen.

3.3 Verhuurmogelijkheden

Uit alle gesprekken en uit beschikbare informatie inzake verhuur van kerkgebouwen elders in het land blijkt dat er voor beide kerken ruimte is om meer verhuur opbrengsten te genereren. Dit vergt echter wel een duidelijke aanpak van de verhuur die aan de volgende voorwaarden moet voldoen.

- Een duidelijke organisatie per kerk die verantwoordelijk is voor de verhuur en het leveren van vrijwilligers om de verhuur te ondersteunen in rollen zoals gastvrouw/heer, mensen voor het buffet etc. Bijvoorbeeld bij de St. Joriskerk in Amersfoort gaat het dan om 60 vrijwilligers.
- Helder inzicht in baten en lasten van de verhuur geven en duidelijk maken dat de opbrengsten ten goede komen aan de kerk/wijk waar de verhuur plaats vindt. Om het nog duidelijker te stellen. Een vrijwilliger gaat geen hele avond achter een buffet staan of in een koude kerk rondleidingen geven als de opbrengst in de grote pot verdwijnt en besteed wordt aan een andere kerk.
- Kortom ownership en ondernemerschap.

Naast deze algemene voorwaarden is er specifiek per kerk het volgende over te zeggen.

Verhuurmogelijkheden Bovenkerk

De Bovenkerk zou beheerd moeten worden door een nieuw op te richten beheersorganisatie onder het College van kerkrentmeesters. In deze beheersorganisatie worden idealiter ook mensen van buiten kerkelijk Kampen actief om de Bovenkerk echt neer te zetten als kerk in de stad. Wijk B maakt jaarlijks afspraken met deze beheersorganisatie inzake het gebruik van de Bovenkerk in een jaarplan. Al het overige gebruik van de Bovenkerk wordt geregeld en beheerd door de nieuwe beheersorganisatie. Het onderbrengen van de Bovenkerk in een aparte rechtspersoon vindt de werkgroep te ver gaan, maar het zeer duidelijk apart zetten van een nieuwe beheersorganisatie is een absolute voorwaarde voor het terugdringen van de netto kosten (opbrengsten minus kosten) van de Bovenkerk en het ook om het geloofwaardig te laten zijn naar derden.

Extra opbrengsten Bovenkerk

Uit de gesprekken komen redelijk wat suggesties inzake potentieel meer opbrengsten voor het gebruik van de Bovenkerk.

Primair moet met wijk B een jaarlijks plan worden afgesproken wanneer zij de kerk wenst te gebruiken. Tevens moet er een verhuurbeleid worden vastgesteld dat recht doet aan het karakter van een godshuis. De beheersorganisatie is vervolgens verantwoordelijk voor het gebruik buiten deze tijden en moet het gebouw optimaal exploiteren. Nogmaals voor de duidelijkheid, wijk B is daar verder niet bij betrokken. Belangrijkste taken van een dergelijke beheersorganisatie zijn:

- Pro actief verhuren van de kerkrimte
- Een vrijwilligersorganisatie opzetten die mensen ontvangt en bedient bij verhuur.
- Vrijwilligers leiden toeristen rond in de kerk.

- Goede contacten met de burgerlijke gemeente inzake het gezamenlijk op de kaart zetten van de Bovenkerk.

Denk bij vrijwilligers ook aan mensen buiten de kerk, die het wel leuk vinden actief te zijn voor een cultureel monument in hun stad.

Daarnaast stellen we voor de St. Behoud Bovenkerk om te zetten in een culturele stichting met ANBI. Dit geeft extra fiscaal voordeel en maakt het ook beter mogelijk voor steun van niet kerkelijk georiënteerde organisaties.

In potentie zijn de volgende extra opbrengsten mogelijk:

- Meer neer zetten als toeristisch gebouw in Kampen. Entree vragen van € 2,- . Vergt wel investering in bv panelen (wil St. Behoud Bovenkerk wel betalen). Potentiële extra opbrengst € 15.000.
- Bovenkerk neer zetten als onderdeel stadswandeling Kampen. Deel van geld voor stadswandeling claimen.
- Eventueel winkeltje en/ of koffieschenkpunt (vergt natuurlijk ook weer investering).
- Verhuur meer actief neer zetten. Verhoging met € 15.000 zou potentieel moeten kunnen.
- Sponsoring/ bijdragen bedrijfsleven via st Behoud Bovenkerk. € 10.000 per jaar.

De huidige verhuur inclusief buffet opbrengst bedraagt € 73.000 en dit zou op termijn als de gehele verhuurorganisatie draait zoals aangegeven kunnen stijgen naar € 88.000. Met de bijdrage van bezoekers/ toeristen en de bijdrage St. Behoud Bovenkerk komt de opbrengst dan op € 113.000.

De kosten bedragen bij blijvend gebruik van de Bovenkerk door wijk B € 154.000, zodat de netto – kosten b dan € 154.000 - € 113.000, € 41.000 bedragen. Bij een keuze voor de Broederkerk door wijk B zou bespaard kunnen worden op energie. Geschat € 10.000,-. Eventueel zou ook iets meer verhuur mogelijk kunnen zijn op zondag, maar daar is geen bedrag voor geschat.

De netto last bij geen gebruik van de Bovenkerk door wijk B bedraagt dan € 31.000.

Indien wijk B de Bovenkerk niet gebruikt, wordt het waarschijnlijk wel een stuk moeilijker om voldoende vrijwilligers te vinden om de verhuurorganisatie echt op te zetten. Er is geen rekening gehouden met een betaalde verhuurder/ beheerder.

Verhuurmogelijkheden Broederkerk

De commissie ziet voor de Broederkerk ook veel mogelijkheden voor verhuur. Dit komt vooral door de bij ruimten die het Broederhuis biedt. Ook de Lemkerzaal kan als trouwlocatie en ook voor concerten goed worden gebruikt. De stadsgehoorzaal gaf in het gesprek al aan dat ze mogelijkheden ziet. Verhuur elders in het land geeft aan dat er een potentie is tussen de € 50.000 en € 95.000 aan verhuur. Hierbij nemen we met nadruk ook

de marge op de buffetverkoop mee. We hebben de potentie ingeschat op € 75.000. De huidige verhuur bedraagt € 46.000. Een extra opbrengst derhalve van € 29.000.

Als wijk B de Broederkerk gaat gebruiken zal door het gebruik van wijk B deze extra opbrengst lager zijn, omdat er door de week minder ruimten verhuurbaar zijn. Daar staat tegenover dat de kosten huur Rehoboth van nu € 5.250 weg valt. We schatten dit effect op € 9.000.

Bij geen gebruik door wijk B kan er bespaard worden op het energieverbruik, omdat de kerkruimte dan heel weinig verwarmd hoeft te worden. We schatten deze besparing op € 15.000.

De netto kosten bij gebruik door wijk B zijn dan € 61.000. Bij geen gebruik door wijk B van de Broederkerk zijn de doorlopende kosten € 37.000. Bij geen gebruik door wijk B geldt echter ook dat de Broederkerk in principe vervreemd zal gaan worden. In dat geval zou de herinvestering die nu in de berekening van de € 81.000 zit kunnen vervallen en zullen de werkelijke netto kosten lager zijn.

Ook bij de Broederkerk geldt dat bij het niet gebruiken als godshuis het de vraag is of er een vrijwilligersorganisatie is op te zetten met voldoende gemotiveerde mensen. Ook is er tot op heden minder animo van mensen buiten kerkelijk Kampen. Deze animo is bij de Bovenkerk groter.

4. Samenvatting per scenario

1. De Broederkerk wordt verkocht en wijk B gaat de Bovenkerk als wijkkerk gebruiken. Dit vergt een investering van € 150.000 om aan de eisen van wijk B te voldoen en de wijk activiteiten van wijk B kunnen niet in een gebouw plaats vinden. De doorlopende kosten zijn € 41.000. Een deel van de opbrengst van de Broederkerk kan worden ingezet om de investering te dekken. Ten opzichte van ongewijzigd beleid is dit een besparing van € 121.000.
2. De Broederkerk wordt nog niet verkocht, maar wordt actief te koop gezet. In de tussenperiode wordt de Broederkerk optimaal verhuurd. Wijk B gaat naar de Bovenkerk. De doorlopende kosten zijn dan € 37.000 voor de Broederkerk en € 41.000 voor de Bovenkerk. Totaal € 78.000 voor beide kerken. Voor de investering van € 150.000 moet dekking worden gezocht. Er is een risico dat de opzet van de verhuurorganisatie Broederkerk niet gaat lukken, omdat er geen wijk kerkt in de Broederkerk. Ten opzichte van ongewijzigd beleid en besparing van € 91.000.
3. Wijk B gaat de Broederkerk gebruiken. De kosten van de Bovenkerk zijn dan € 31.000 en de kosten van de Broederkerk € 61.000. Totaal € 92.000. Er hoeft geen investering van € 150.000 in de Bovenkerk plaats te vinden. De St. Rehoboth verliest een groot deel van haar functie en bij verkoop van het pand zou de opbrengst gebruikt kunnen worden door wijk B/ protestant Kampen. In hoeverre de verhuurorganisatie van de Bovenkerk echt opgezet kan worden is een risico, maar er zijn in potentie wel meer vrijwilligers van buiten de kerkelijke gemeenschap te vinden. Dit scenario geeft ten opzichte van ongewijzigd beleid en besparing van € 70.000.

4. Bij het niet op zetten van een verhuurorganisatie zoals bepleit zijn de doorlopende netto kosten als volgt. Bij optie 1 € 81.000. Bij optie 2 € 66.000 plus € 81.000 zijnde € 147.000 plus kosten investering van € 150.000. Bij optie 3 € 76.000 plus € 71.000 zijnde € 145.000 plus potentiële opbrengst inbreng St. Rehoboth. De mogelijke besparingen zijn dan bij optie 1: € 81.000. Bij optie 2: € 15.000 en bij optie 3: € 17.000.

De werkgroep,

Bert Flentge

Piet Dijkstra

Dick Berghorst

Henk Selles

Wim Oosterom

9 mei 2016