

S  
a  
m  
e  
n  
z  
i  
j  
n  
&  
O  
n  
t  
m  
o  
e  
t  
i  
n  
g



Welkom



Protestantse  
Kerk







Toelichting van CvK op  
voorgenomen besluitvorming AK  
inzake LEOB

College van Kerkrentmeesters  
Protestantse Gemeente Almelo  
Erik J.H. Timmer, penningmeester

14-02-2023



# Kaders Loslaten en Opnieuw beginnen (sept. 2022)

- De totale PGA-uitgaven mogen in 2025 maximaal € 312.000 bedragen en binnen dit maximum zal de post gebouwen niet hoger zijn dan € 40.000
- Minimaal 50% van de totale inkomsten wordt besteed aan pastoraat ( 1,85 FTE predikant)
- Aandacht voor presentie in de wijken
- Aandacht en ruimte voor de verschillende stromingen in eredienst/vieringen/liturgie en pastoraat
- Nu in een keer een grote stap zetten om niet allerlei tijd en energie te verliezen aan tussenstappen
- Dat de nu te nemen beslissingen in 2025 geëffectueerd zijn





Gebouwbonden kosten		2021	begroting 2022	verwacht 2023	2025
Ten laste van de PGA		127.800	79.900	122.200	
Ten laste van de Bleekkerk		28.700	35.000	50.700	
Ten laste van de St. Vr. Grote kerk		45.200	40.100	71.800	
Ten laste van St. de Schouw		16.300	17.800	31.600	
<b>Totaal gebouwgebonden kosten</b>		<b>218.000</b>	<b>172.800</b>	<b>276.300</b>	
<b>Exclusief energie</b>		<b>178.292</b>	<b>135.800</b>	<b>154.600</b>	
<b>Energiekosten</b>	zie onder	<b>39.708</b>	<b>37.000</b>	<b>121.700</b>	
				<b>Doelstelling</b>	<b>40.000</b>
Energie PGA		18.108	11.700	40.000	
Energie	Bleekkerk	7.900	10.000	23.600	
	Grote kerk	10.000	10.000	39.300	
	St. Schouw	3.700	5.300	18.800	
<b>Totaal energiekosten</b>		<b>39.708</b>	<b>37.000</b>	<b>121.700</b>	<b>inclusief</b>
<b>Extra energiekosten t.o.v. 2012</b>				<b>81.992</b>	<b>in 40.000</b>



# Advies CvK aan AK, op grond van:

- Rapporten van de Themagroepen
- In het bijzonder het Rapport van Themagroep Onderdak
- Input uit “NOACH : Broedplaats van een hybride kerk”
- Taxatie van alle PGA-gebouwen (KKG - ervaren in Kerkelijk Onroerend Goed)
- Input van Stiel Architecten (ervaren in religieus erfgoed)
- Een kostenschatting voor volledige nieuwbouw (Stiel Architecten)
- Een begroting van de kosten die nodig zijn om de gebouwen te verduurzamen en te verbouwen voor multifunctioneel gebruik.
- Verkennende gesprekken met aanverwante Stichtingen (VGK).
- Onderzoek naar de mogelijkheid en de financiële consequenties als eigendom van de Grote Kerk elders wordt ondergebracht





# Hoe is het advies CvK tot stand gekomen

- Uitkomsten van de genoemde rapportages (vorige sheet)
- Kosten van optimale en minimale verbouwingen op een rij gezet, uitgesplitst naar kosten voor verduurzaming, verbouwing en/of achterstallig onderhoud
- Toekomstige exploitatie kosten per gebouw inschatten
- Gesprekken met stichtingen binnen de PGA (w.o. VGK) en vereniging (VVG)
- Meerdere CvK vergaderingen
- Notitie : “Een tweede verkenning van de financiële mogelijkheden van herinrichting en verduurzaming van haar gebouwen en de consequenties hiervan voor haar toekomstige gebouwen keuzes.” (Erik J.H. Timmer).



# Uitgangspunten College kerkrentmeesters:

- Gelijke monniken, gelijke kappen : “Fair level playing field”
- Appels met appels vergelijken, peren met peren vergelijken, (hoewel: appels en peren zijn fruit) maar zéker géén appels met fietsen vergelijken..... 😊
- Zie uitgangspunten Themagroep onderdak





Criteria beoordeling gebouwen Onderdak		Wegingsfactoren				Beoordeling						Weging * Beoordeling									
		BI	GK+S	Pn	NO GEM	BI	GK	Pn	NO	B+S	N+S	GK+Sch	Pn	NO	BI+Sch	N+Sch					
2	De kerkzaal heeft minimaal 250 tot 350 zitplaatsen, er is een stiltecentrum en daarnaast is er een consistorie	15	12	20	13,3																
3	Een multifunctioneel gebruik kerkzaal is mogelijk, zodat er ook andere activiteiten kunnen plaatsvinden zoals bijvoorbeeld concerten en of conferenties zowel kerkelijk als burgerlijk	15	12	15	8,3	<b>15,1</b>				18	24	13	22	22	24	227	302	164	277	277	302
7	De bijgebouwen hebben kwalitatief goede faciliteiten zoals bijvoorbeeld keukens, toiletten, vergadertechnische mogelijkheden en garderobe	12	12	10	10,0	<b>12,6</b>				13	24	22	17	25	25	143	264	242	187	275	275
8	Er is voldoende parkeergelegenheid ook voor invaliden parkeren en ruime fietsenstalling	12	7	10	13,3	<b>11,0</b>				17	19	19	19	20	19	180	201	201	201	212	201
10	De gebouwen hebben een goede technische conditie en de staat van onderhoud inbegrepen isolatie, ventilatie en energiegebruik is goed	5	12	10	13,3	<b>10,6</b>				16	17	12	22	19	23	161	171	121	222	192	232
4	De kerkzaal heeft goede technische mogelijkheden zoals een orgel en of vleugel, een goede geluids- en video installatie	5	10	10	11,7	<b>10,1</b>				18	19	20	25	18	27	165	174	183	229	165	248
1	De kerk is herkenbaar als kerkgebouw in de zin van een cultureel aansprekend bouwwerk naar de samenleving toe met bijvoorbeeld een klokkentoren	10	13	5	6,7	<b>8,7</b>				27	27	24	10	27	10	234	234	208	87	234	187
						<b>8,3</b>															
5	De gebouwen zijn centraal gelegen in de stad	15	8	5	5,0	<b>7,8</b>				27	27	9	9	27	16	223	223	74	74	223	132
6	Er zijn voldoende bijzalen van verschillende groepsgrootte, gelet op bestaande en toekomstige plannen van het "kerk zijn" buiten de eredienst	6	7	10	8,3	<b>6,8</b>				16	23	23	17	27	25	125	180	180	133	212	196
9	De gebouwen worden financieel 'gedragen' door leden/bezoekers en worden gewaardeerd in Almelo in de ogen van buitenstaanders en of burens	5	7	5	10,0											128	135	122	135	122	122
		100	100	100	100	100										1737	2262	1887	1771	2076	2035





# Conclusie :

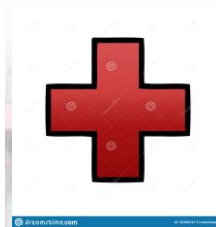
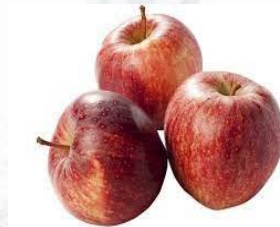
- Themagroep “Onderdak” heeft héél veel en goed werk verzet!
- Themagroep “Onderdak” heeft veel verschillende aspecten onderzocht en in kaart gebracht! Financiële onderbouwing ontbreekt.
- Er is geprobeerd een vergelijking tussen de gebouwen te maken. Op grond van criteria en wegingsfactoren. Die criteria en wegingsfactoren zijn niet voor een ieder gelijk, dus extra risico in vergelijken van :





# Voorbeelden :










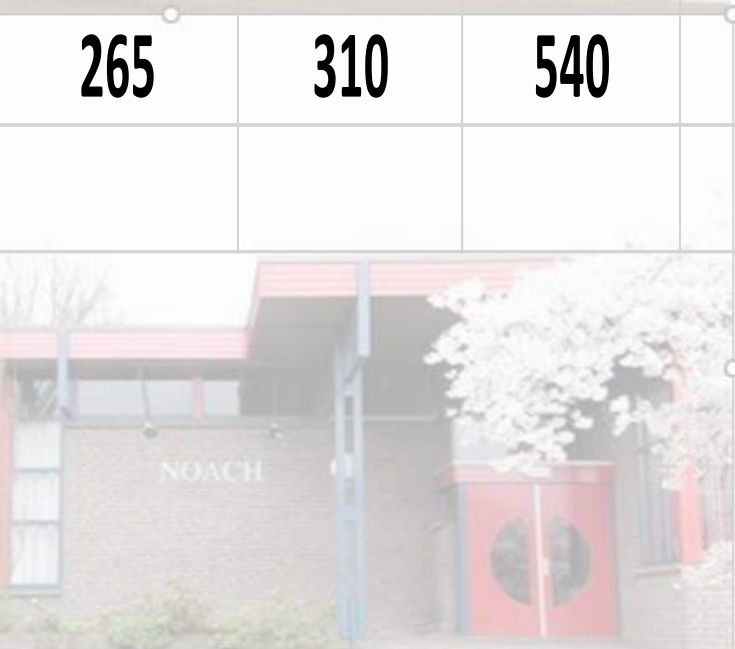

	Bleekkerk	NOACH	Pniëlkerk	Grote Kerk	Schouw
<b>Aantal zitplaatsen kerkzaal</b>	125	170	400	325	140
<b>Aantal eigen parkeerplaatsen</b>	30	-	18	40	incl.





# Voorbeelden : optellen van stoelen is gemakkelijk



										
Bleekkerk	NOACH	Pniëlkerk	Grote Kerk	Schouw	Bleekkerk + Schouw	Noach + Schouw	Pniël + Schouw	Grote Kerk + Schouw	Bleekkerk + Schouw	Noach + Schouw
# zitplaatsen kerkzaal	125	170	400	325	140	265	310	540	465	465



# Voorbeelden:

maar optellen van parkeerplaatsen in combinaties ligt genuanceerder



	Bleekkerk	NOACH	Pniëlkerk	Grote Kerk	Schouw	Bleekkerk + Schouw	Noach + Schouw	Pniël + Schouw	Grote Kerk + Schouw
# zitplaatsen kerkzaal	125	170	400	325	140	265	310	540	465
# eigen parkeerplaatsen	30	-	18	20	20	50	20	38	40



Locatie  
Grote Kerk

Locatie  
Bleekkerk

Locatie  
Pnielkerk

Locatie  
Noach

Kerkzaal

Kerkzaal

Kerkzaal

Kerkzaal

Zalen Grote Kerk

Zalen

Foyer

Zalen

Schouw

Bovenzalen

Zalen

Oude bibliotheek

Parkeren

Parkeren

Parkeren

Parkeren



Gebouwen zonder grote verbouwingen, Alleen met noodzakelijke energie maatregelen	Grote Kerk incl. Schouw	De Bleekkerk	Pniëlkerk	NOACH
Aantal kerkzalen die eventueel tegelijk gebruikt kunnen worden	2	1	1	1
Overige zalen (excl. 1 kerkzaal)	5	2	3	1
Eigen parkeergelegenheid	40	30	18	geen
Openbare parkeergelegenheid	Parkeergarage	Parkeergarage	In de wijk	Rondom wijkcentr.
Fietsenstalling	100 fietsen	75 fietsen	100 fietsen	beperkt
Kosten verduurzaming	€ 458.000 -/- 90.000	€ 987.500	€ 825.000	€ 410.000
Wat blijft er aan vrij besteedbare middelen over van de bestaande eigen middelen na deze verduurzaming en na verkoop van de overige gebouwen.  Hierbij wordt € 500.000 van onze tegoeden gereserveerd voor toekomstige tegenvallers, Er is een bestaande reserve voor pastoraatsfonds van € 170.000 en € 91.631 (Grote Kerk) wat niet vrij is te besteden.	€ X.XXX.XXX + € 670.000 geormerkt geld	€ XXX.XXX + € 760.000 geormerkt geld	€ XXX.XXX + €760.000 geormerkt geld	€ XXX.XXX + €760.000 geormerkt geld
Totaal liquide middelen	€ X.XXX.XXX  -/- € 90.000	€ X.XXX.XXX  -/- aankoop	€ X.XXX.XXX	€X.XXX.XXX  -/- aankoop



Gebouwen na verbouwingen c.q. aankoop extra zaal, inclusief BTW	Grote Kerk incl. Schouw	De Bleekkerk	Pniëlkerk	NOACH	Nieuwbouw
Aantal kerkzalen	2	1	1	2	
Overige zalen (excl. 1 kerkzaal)	7	2	3	2	
Eigen parkeergelegenheid	40	30	18	geen	eigen x-tal ???
Openbare parkeergelegenheid	Parkeergarage	Parkeergarage	In de wijk	Rondom, wijkcentrum	
Kosten verbouwen (incl. verduurzaming)	€ 1.303.000	€ 2.635.000 (incl. aankoop kerk)	2.245.000 (excl. project opbrengsten)	1.291.000 (incl. VVE+ aankoop)	€ 4.530.000
Verduurzaming (vorige sheet)	€ 458.000	€ 987.500	€ 825.000	€ 410.000	inclusief
Aanpassingen interieur	€ 845.000	€ 1.647.500	€ 1.420.000	€ 881.000	inclusief

Gebouwen na verbouwingen c.q. aankoop extra zaal, inclusief BTW	Grote Kerk incl. Schouw	De Bleekkerk	Pniëlkerk	NOACH	Nieuwbouw
Aantal kerkzalen	2	1	1	2	
Overige zalen (excl. 1 kerkzaal)	7	2	3	2	
Eigen parkeergelegenheid	40	30	18	geen	eigen x-tal ???
Openbare parkeergelegenheid	Parkeergarage	Parkeergarage	In de wijk	Rondom, wijkcentrum	
Kosten verbouwen (incl. verduurzaming)	1.303.000	2.635.000 (incl. aankoop kerk)	2.245.000 (excl. project opbrengsten)	1.291.000 (incl. VVE+ aankoop)	€ 4.530.000
Wat blijft over van het EV na de verbouwing en verduurzaming en de verkoop van de overige gebouwen	€ XXX.XXX +	€ XXX.XXX +	- € XXX.XXX +	€ X.XXX.XXX +	- € X.XXX.XXX +
	€ 670.000 geoormerkt geld	€ 760.000 geoormerkt geld	€ 760.000 geoormerkt geld	€ 760.000 geoormerkt geld	€ 760.000 geoormerkt geld
	€ 150.000 voor rekening VGK	- € 80.000	- € 80.000	- € 80.000	- € 80.000
	€ X.XXX.XXX	€ XXX.XXX	€ XXX.XXX	€ X.XXX.XXX	Forse hypotheek
Liquide middelen Excl. saldi De Schouw en VGK	ca. € 575.000				
Excl. saldo St. Vrienden Pniëlkerk			€ 91.075		
Jaarlijkse huisvestingskosten excl.afschrijvingen	€ 28.500	€ 40.000	€ 39.850	€ 54.000	€ 26.500 excl rente+aflossing



# Advies CvK: overwegingen (1)

- Geen van de gebouwen voldoet in de huidige staat en na noodzakelijke verduurzaming aan alle kaders van LEOB
- De ontwikkelingen wijzen erop dat we in de toekomst verder moeten afschalen qua gebouwen
- Eindadvies van de projectgroep en het pré advies van de AK: *‘Voor ontmoeting een centrale herkenbare plek in Almelo en in de Almelose samenleving’*



# Advies CvK : Overwegingen (2)

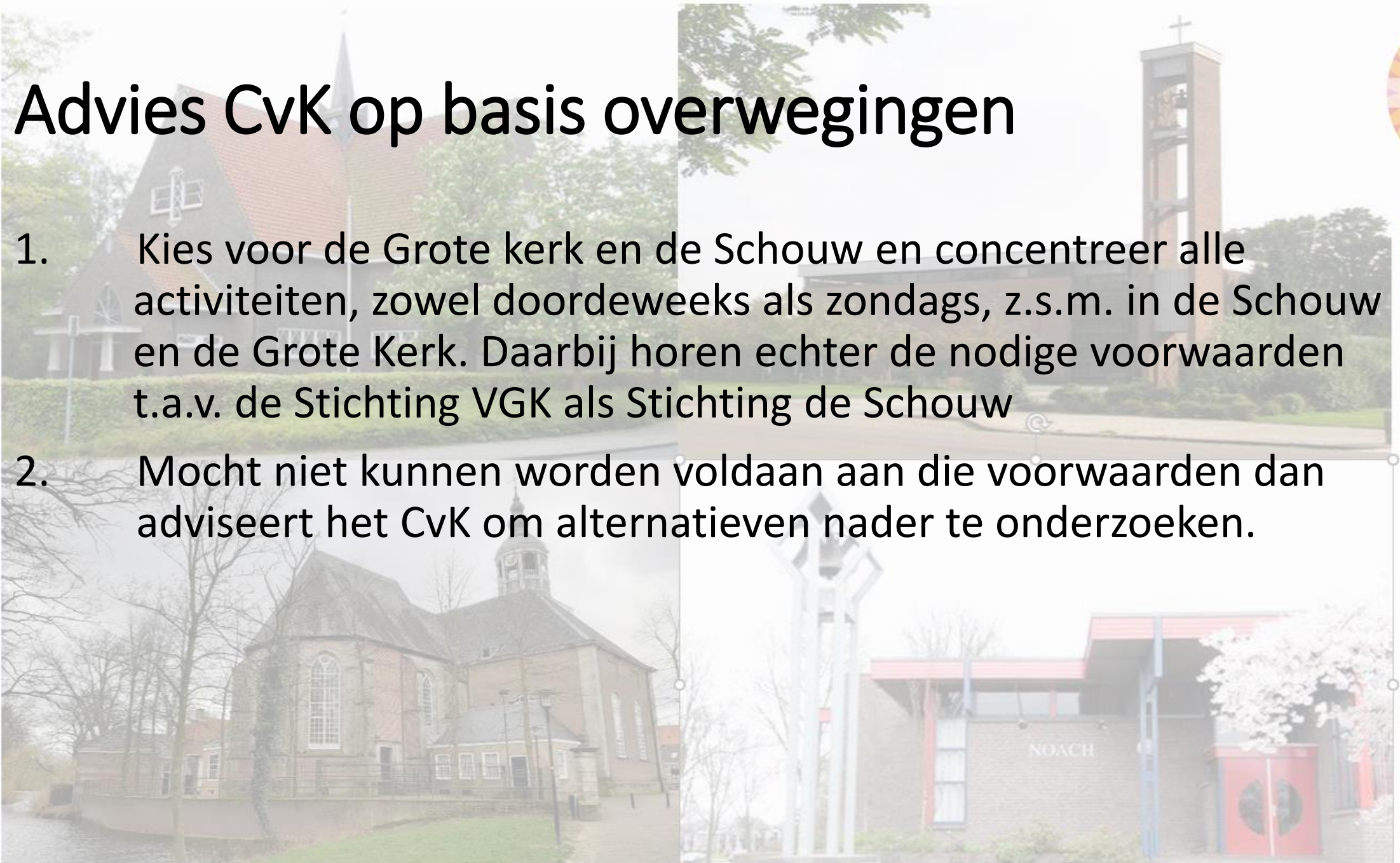
- Er is vermogen (ontstaan uit legaten e.d.) dat geormerkt is aan het gebouw de Grote Kerk (€ 91.000 bij PGA).
- Er is 1 stichting die hierbij wil en kan helpen: St. vrienden van de Grote Kerk met eigen vermogen van € 575.000 (volledig geormerkt)
- Er zal eventueel een derde partij bij moeten komen die de bezetting van het gebouw de Grote Kerk beheert (financieel en operationeel) en/of dit in eigendom neemt.





# Advies CvK op basis overwegingen

1. Kies voor de Grote kerk en de Schouw en concentreer alle activiteiten, zowel doordeweeks als zondags, z.s.m. in de Schouw en de Grote Kerk. Daarbij horen echter de nodige voorwaarden t.a.v. de Stichting VGK als Stichting de Schouw
2. Mocht niet kunnen worden voldaan aan die voorwaarden dan adviseert het CvK om alternatieven nader te onderzoeken.



# Voorwaarden advies

- De Stichting vrienden van de Grote Kerk beheert het gebouw de Grote Kerk en bekostigt dit nagenoeg geheel (excl. energie excessen).
- Onderzoek eventueel eigendomsoverdracht Grote Kerk.
- De stichting de Schouw blijft haar activiteiten uitvoeren zodat het gebouw zelfstandig, zonder bijdragen van de PGA, kan bestaan.





# Te nemen vervolg stappen

- Voorgenomen besluit AK moet definitief worden.
- Er worden afspraken gemaakt en vastgelegd met de stichting Vrienden van de Grote Kerk (waarin de voorwaarden zijn opgenomen)
- Er worden afspraken gemaakt en vastgelegd met de stichting de Schouw (waarin de voorwaarden zijn opgenomen)
- De statuten van de beide stichtingen worden opnieuw ingericht.
- PGA neemt nu daadwerkelijk zitting in het bestuur van beide stichtingen
- Zodra dit alles geregeld is, kunnen de overige gebouwen verkocht worden.
- Indien niet aan de voorwaarden voldaan zal worden wordt overgegaan naar advies 2.
- Dat betekent alsdan overleg met eigenaar gebouw en het maken van afspraken met deze partij, aanschaf en verbouwen.





Vragen ?



Dank voor uw aandacht !

