

Protestantse
Gemeente Sneek



PROTESTANTSE GEMEENTE SNEEK TOEKOMST KERKGEBOUWEN

Een advies aan de kerkenraad, uitgebracht door het College van
Kerkrentmeesters op 12 oktober 2017



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
Advies	2
De opdracht	3
Conclusies onderzoeken	5
Bijlage 1 – Nieuwbouw	
Bijlage 2 – Verbouw Martinikerk (als separaat rapport bijgevoegd)	
Bijlage 3 – Stichtingen	
Bijlage 4 – Financiën	



ADVIES

Overwegende dat:

- Nieuwbouw een kostbare optie is die alleen kan worden uitgevoerd als de Martinikerk in een stichting kan worden ondergebracht;
- Onderbrengen van de Martinikerk in een Stichting niet realistisch is;
- Verkoop van de Martinikerk niet tot de mogelijkheden behoort;
- De eerste schetsen van verbouw van de Martinikerk vertrouwen geven dat hiermee een 'open heiligheid' in de stad kan worden gecreëerd, binnen **financieel aanvaardbare kaders**;

adviseert het College van Kerkrentmeesters de kerkenraad van de Protestantse Gemeente Sneek, op basis van de uitgebrachte rapportages naar aanleiding van de gegeven opdrachten, het volgende te besluiten:

De kerkenraad van de Protestantse Gemeente Sneek – bijeen op 12 oktober 2017 – neemt – overwegende alle voor- en nadelen van nieuwbouw, verbouw en het onderbrengen in stichtingen – het voorgenomen besluit om over te gaan tot verbouw van de Martinikerk en de verkoop van de Zuider- en de Oosterkerk.

De kerkenraad is van mening dat de optie van verbouw van de Martinikerk aansluit bij de Visie 2020 – waarin gepleit wordt voor een multifunctioneel centrum midden in de stad, en aansluit bij het Programma van eisen zoals in 2016 opgesteld. Met name de eis van een 'open heiligheid' waarmee de Protestantse Kerk Sneek aangeeft een open kerk te willen zijn in het midden van de stad, kan worden gerealiseerd in de verbouw van de Martinikerk. De kerkenraad kiest hiermee vol overtuiging voor een nieuwe stap in de richting van een centrum van 'gelovend Sneek', zichtbaar voor iedereen in de stad met behoud van een gezonde financiële positie.



DE OPDRACHT

Eind 2016 heeft de kerkenraad van de Protestantse Gemeente Sneek de volgende opdracht verstrekt aan de Stuurgroep 2020:

“De kerkenraad geeft aan u de opdracht om enkele scenario’s nader te onderzoeken. Hierbij zijn de uitgangspunten in het pakket van eisen dezelfde als ze waren voor het bureau KAAder.

1. Onderzoek de mogelijkheid van nieuwbouw. Geef aan op welke plaats dit zal kunnen gebeuren en geef aan tegen welke kosten dit mogelijk is. Geef tevens aan wat er met de drie bestaande kerkgebouwen moet gaan gebeuren en welke kosten hiermee gemoeid zijn.
2. Onderzoek in het KAAder rapport de verdieping die nodig is om tot een kerk te komen in de Martinikerk. Onderzoek de kosten voor de uitbreiding van de kerk en laat voorlopige schetsen maken. Onderzoek en maak een realistische exploitatie begroting voor de Martinikerk. Onderzoek de toevoegingen in duurzaamheid en comfort van de Martinikerk.
3. Onderzoek het onderbrengen van de Martinikerk in een stichting. Geef aan welke plaats en structuur dan moet worden gekozen om een kerk te zijn. Geef tevens aan tegen welke kosten dit gerealiseerd kan worden”.

De kerkenraad heeft hierbij aangegeven dat ook de uitgangspunten van de Visie 2020, zoals vastgesteld in 2015, en het Programma van Eisen, onverminderd van kracht zijn.

Uitgangspunten Visie 2020:

- Een levende en(financieel) gezonde kerkelijke gemeenschap;
- Een effectieve en eigentijdse organisatie;
- Een rijke schakering aan activiteiten;
- Een multifunctioneel centrum midden in de samenleving.

Programma van eisen:

- Een grote kerkzaal met 600 zitplaatsen, herkenbaar als kerkruijnte met duidelijke kerkelijk elementen. Deze kerkzaal heeft een open karakter. De kerkzaal is ook te verkleinen tot een zaal voor 300 personen. De kerkzaal kan ook voor andere bijeenkomsten gebruikt worden, bijvoorbeeld concerten of andere grote bijeenkomsten. Er dienen goede beeld -en geluidsfaciliteiten te zijn. Deze kerkzaal heeft goede zitplaatsen. Deze kerkzaal is ook geschikt voor Geestdriftdiensten. De kerkzaal is goed te verduisteren en er is een toneel aanwezig.
- Een kleine kapel, 100 personen, geluidsdicht/geluidarm. Geschikt voor kleinere rouw- en trouwdiensten en andere kleinere vieringen.



- Een stilleruimte, openbaar en overdag vrij toegankelijk. Hier kunnen 10 tot 15 mensen zitten, er is ruimte om een kaars aan te steken en om stilte te ervaren.
- Een ontvangstruimte waar horecafaciliteiten zijn. Deze ruimte is gericht op de ontmoeting, er staan zitjes en bijvoorbeeld een leestafel. De koffie staat er altijd klaar, je voelt je welkom. De ruimte fungeert als overgangsruijtte tussen de wereld buiten en de “open heiligheid” van de kerkelijke ruimten. Vanuit deze ruimte zijn toiletten en kapstokken toegankelijk.
- Een ruimte waar kunst tentoongesteld kan worden, toegankelijk vanuit de ontmoetingsruimte.
- Een jeugdruimte, die ook echt beschikbaar voor de jeugd is met, indien mogelijk, een eigen toegang. Er is een bar en de ruimte is gezellig ingericht.
- Kantoor ruimte koster/beheerder.
- Spreekkamer dominees/kerkelijk werker.
- 3 ruimten die deelbaar zijn tot meerdere (5) ruimten. Geschikt voor vergaderingen en bijeenkomsten. Hierbij valt te denken aan kerkenraadsvergaderingen, bijeenkomsten van vrouwenverenigingen, PCOB, BVR, Fancy Fair en andere kerkelijke vergaderingen.
- Ruimte voor het kerkelijk bureau met kopieerruimte.
- Berging, opslagruimten.
- Toiletten, ook voor minder validen.



CONCLUSIES ONDERZOEKEN

Voor alle drie onderdelen van de opdracht is uitgebreid onderzoek gedaan. De volledige onderzoeksrapporten zijn als bijlage bijgevoegd. (Bijlagen 1 en 3 volgen achter dit advies, bijlage 2 is separaat bijgevoegd).

In het volgende is van elk onderzoek een samenvatting weergegeven en zijn de conclusies van de stuurgroep opgenomen.

**Opdracht 1 – Onderzoek de mogelijkheid van nieuwbouw.
Geef aan op welke plaats dit zal kunnen gebeuren en geef aan tegen welke kosten dit mogelijk is. Geef tevens aan wat er met de drie bestaande kerkgebouwen moet gaan gebeuren en welke kosten hiermee gemoeid zijn.**

Het onderzoek naar nieuwbouw van een kerkgebouw/MFC heeft geleid tot de keuze om een nieuwbouw te verrichten op de locatie van de Zuiderkerk. Deze locatie is centraal en valt binnen de stadsgrachten. Daarbij is tevens de optie uitgewerkt om deze nieuwbouw te realiseren gecombineerd met het bouwen van appartementen. Deze appartementen zouden verhuurd of verkocht kunnen worden. Na verkoop van de appartementen worden de kosten voor nieuwbouw geschat op ca. € 1.700.000, na 10 jaar verhuur ca. € 910.000, na 30 jaar verhuur wordt een positief resultaat van € 810.000 verwacht.

Bij de keuze voor nieuwbouw wordt er vanuit gegaan dat de Martinikerk volledig in een stichting ondergebracht kan worden en daarmee beperkt beschikbaar blijft voor onze kerkelijke gemeente en de stad. De kosten die dit meebrengen zijn niet verrekend in bovenstaande.

Nieuwbouw geeft de mogelijkheid om vrijwel alle gewenste punten uit het PvE te realiseren. Tevens kan het gebouw energieneutraal gebouwd worden. Het maximaal aantal zitplaatsen is 450 en daarmee te weinig in relatie tot de gevraagde 600 in het PvE.

Conclusie College van Kerkrentmeesters

Het nieuw bouwen van een kerkgebouw/MFC is mogelijk, maar erg kostbaar. In alle gevallen moet meegenomen worden dat de bruidsschat en de blijvende exploitatieverplichting ten behoeve van het onderbrengen van de Martinikerk in een stichting, aanzienlijk zullen zijn.

Bouwen in combinatie met appartementen brengt met zich mee dat een relatie met medegebruikers van het gebouw zeer zorgvuldig uitgewerkt moet worden. Dit is een complicerende factor.



Opdracht 2 – Onderzoek in het KAAder rapport de verdieping die nodig is om tot een kerk te komen in de Martinikerk. Onderzoek de kosten voor de uitbreiding van de kerk en laat voorlopige schetsen maken. Onderzoek en maak een realistische exploitatie begroting voor de Martinikerk. Onderzoek de toevoegingen in duurzaamheid en comfort van de Martinikerk.

Uitgebreid overleg met de architect heeft geleid tot het voorliggende eerste concept ontwerp. Het ontwerp is gebaseerd op natuurlijke openheid van het gebouw naar de omgeving. Dit om de unieke locatie van de kerk in het centrum van de stad optimaal te vertalen naar omringende binnenstad. Daarbij wordt het sobere ingetogen karakter van het kerkgebouw zoveel mogelijk in stand gehouden en zo mogelijk nog versterkt. De noodzakelijke voorzieningen zijn technisch haalbaar en het gebouw zal mogelijkheden bieden voor gebruik binnen de gemeente maar ook voor andere partijen.

Omdat de Martinikerk een monument is zijn de gewenste aanpassingen onderwerp van overleg geweest met de Gemeente Súdwest Fryslân, Hûs en Hiem (Monumentencommissie Fryslân) en Monumentenzorg. Tijdens deze momenten van overleg is gebleken dat de betrokken partijen in principe positief staan ten aanzien van de noodzakelijke aanpassingen. Er was sprake van een constructieve bijdrage aan de plannen.

Oude gebouwen zijn in principe duurzaam gebouwd maar vragen voor energiebeheer nadrukkelijk om verdere studie. Hiervoor zullen, op dit gebied gespecialiseerde, bedrijven ingeschakeld moeten worden. Voor de hand liggende energiebesparende aanpassingen zullen vanaf het begin meegenomen worden. Er moet voorkomen worden dat in de toekomst het gebruik van de kerk kwetsbaar wordt door niet op te brengen kosten voor energie.

Conclusie College van Kerkrentmeesters

Het concept ontwerp van de architect toont aan dat aanpassingen, op basis van de op de visie geformuleerde Programma van Eisen, te realiseren zijn in de Martinikerk. Hoewel dit ontwerp nog slechts een concept ontwerp is, biedt dit voldoende vertrouwen om tot een definitief ontwerp te komen.

De gecalculeerde kostprijs bedraagt € 1.100.000 (inclusief kosten voor de architect). Dit bedrag is exclusief de kosten van aanpassingen in het kader van duurzaamheid. Er wordt echter van uit gegaan dat deze kosten op termijn kunnen worden terugverdiend en deels kunnen worden gefinancierd uit fondsen.



Opdracht 3 - Onderzoek het onderbrengen van de Martinikerk in een stichting. Geef aan welke plaats en structuur dan moet worden gekozen om een kerk te zijn. Geef tevens aan tegen welke kosten dit gerealiseerd kan worden.

Er is met diverse partijen overleg geweest met als doel een kwetsbare financiële positie voor de exploitatie en onderhoud van het toekomstige kerkgebouw te voorkomen. Drie mogelijke vormen van stichtingen zijn onderzocht:

Stichting beheer en exploitatie Martinikerk;

Bij deze vorm wordt het gebouw samen met een bruidsschat van ca. € 1,5 à € 2 miljoen overgedragen aan de stichting.

Stichting onderhoud Martinikerk;

Hier wordt alleen het onderhoud ondergebracht in een stichting.

Stichting Vrienden van de Martinikerk

Bij deze stichting gaat het alleen om het werven van middelen om het onderhoud te kunnen financieren.

Conclusie College van Kerkrentmeesters

Het volledig onderbrengen van de Martinikerk in een stichting is niet realistisch. De dekking van de exploitatie- en onderhoudskosten door huuropbrengsten wordt niet realistisch geacht. Als de keuze valt op het aanpassen van de Martinikerk valt nadrukkelijk te overwegen een separate stichting 'Vrienden van de Martinikerk' op te richten.



BIJLAGE 1 - NIEUWBOUW

Onderzoek de mogelijkheid van nieuwbouw. Geef aan op welke plaats dit zal kunnen gebeuren en geef aan tegen welke kosten dit mogelijk is. Geef tevens aan wat er met de drie bestaande kerkgebouwen moet gaan gebeuren en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Uitgangspunten:

Een SoW Gebouwencommissie heeft rond het jaar 2000 ook al nagedacht over een nieuw te bouwen MFC, maar hiervan zijn geen concrete plannen boven tafel gekomen. Binnen een nieuw te bouwen MFC zijn de diverse ruimten flexibel in te delen en te combineren. Bij nieuwbouw staat het de architect en opdrachtgever geheel vrij dit naar believen te ontwerpen.

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor nieuwbouw van een kerkgebouw/MFC voor de Protestantse gemeente Sneek:

- De Visie 2020 waarin onder meer de uitgangspunten “een multifunctioneel centrum in het midden van de samenleving” en “een financieel gezonde organisatie” zijn benoemd.
- Het Programma van Eisen, zoals verwoord in de rapportage van KAAders / KKG “Kerkgebouwen Sneek” d.d. 8 oktober 2016. Deze rapportage is onderlegger (geweest) voor de presentatie aan de (kerkelijke) gemeente op 8 november 2016. De reacties op de presentatie zijn verzameld en de Kerkenraad heeft op 21 november 2016 het verzoek bij de “stuurgroep Bouw” neergelegd voor verder onderzoek.
- Ten aanzien van de drie bestaande kerkgebouwen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd; de Zuiderkerk en de Oosterkerk kunnen worden verkocht, kunnen worden gesloopt of deels worden gebruikt voor de nieuwbouw; de Martinikerk kan niet worden verkocht maar kan worden ondergebracht in een stichting.

Plan van aanpak:

Een aantal (inhouds)deskundigen heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor nieuwbouw. In eerste is de concentratie gericht geweest op nieuwbouw van alleen een MFC. Hiertoe zijn diverse locaties globaal onderzocht en beoordeeld op mogelijkheid en geschiktheid. Met een kostendeskundige is een globale opzet van een MFC beoordeeld en zijn de kosten in grote lijnen becijferd. Hierbij is ook in de sfeer van projectontwikkeling naar deze nieuwbouwmogelijkheid gekeken en zijn varianten op dit thema meegenomen.

Keuze locatie:

Het uitgangspunt “Een MFC in het midden van de samenleving” heeft een belangrijke rol gespeeld bij het zoeken van een geschikte locatie. Locaties als het Veemarkterrein, vrije gebieden in nieuwbouwwijken, loods op een bedrijventerrein zijn de revue gepasseerd. Een nieuwe locatie heeft als nadeel dat grond moet worden aangekocht.

Een andere mogelijkheid is het gebruiken van de bestaande locatie Zuiderkerk. Er zijn voor deze locatie geen belemmeringen op het gebied van o.a. Monumentenstatus.



De plaats van de Zuiderkerk is een prima locatie en is zeker een plek in het hart van de stad. Dat hier een MFC / Kerk-onder-1-dak kan worden gerealiseerd is een reële mogelijkheid.

Een globale schets van met name de oppervlakte van het bebouwde gedeelte (ca. 80 % van de grondoppervlakte) geeft een aantal mogelijkheden weer. Het gebruik van de locatie van één van de bestaande kerkgebouwen heeft tot gevolg dat er geen grond hoeft te worden aangekocht maar er ook geen opbrengst is van verkoop.

Bij verdere planvorming kan de optie van een parkeerkelder worden onderzocht, waardoor een gedeelte van een parkeerprobleem kan worden meegenomen. Dat dit een dure optie is, is bekend, maar het behoort wel tot de mogelijkheden. In deze rapportage is die optie niet meegenomen.

Ontwerp en mogelijkheden:

Een zeer globaal ontwerp levert een aantal opties op.

Na het afbreken van de Zuiderkerk wordt ongeveer hetzelfde grondoppervlak gebruikt als de huidige bouw. De indeling wordt flexibel en geeft mogelijkheden om de meeste zaken uit het Programma van Eisen te realiseren. De kerkzaal zal evenwel maximaal 500 zitplaatsen bevatten en niet de in het PvE gestelde aantal van 600. Als dit aantal voor bijzondere gebeurtenissen nodig is, zal hiervoor moeten uitgeweken naar een andere locatie. Gezien de huidige hoogte van de Zuiderkerk, geeft dit ook mogelijkheden voor bovengelegen verdiepingen.

Eerste plan:

Het gebouw heeft naast de begane grond een verdieping die wordt gebruikt voor het MFC. De begane grond wordt ingericht als MFC met een aan te passen ontvangsthal en met een flexibel aan te passen kerkzaal/grote zaal/zalen voor bijeenkomsten. De verdieping kan worden ingericht voor extra zalen en overige gebruiksruidten in een MFC.

Tweede plan:

Boven de twee verdiepingen die nodig zijn voor het MFC worden verdiepingen gebouwd met appartementen.

De begane grond wordt ingericht als MFC met een aan te passen ontvangsthal en met een flexibel aan te passen kerkzaal/grote zaal / zalen voor bijeenkomsten. Overige (vaste) zalen en gebruiksruidten en de trap/ liftopgang bovenwoningen nemen een gedeelte vaste oppervlakte in, hierdoor wordt het MFC minder flexibel en minder groot. Toegevoegd worden twee verdiepingen bovenwoningen met parkeer gelegenheid. De balkons zijn gericht naar het water, de oppervlakte per appartement is ca. 90 m². Niet nader onderzocht is de mogelijkheid van het inrichten van nog een extra bouwlaag.

Exploitatie en Beheer:

De volgende voordelen van exploitatie en beheer bij nieuwbouw kunnen worden genoemd:

- Het beheer van een MFC is eenvoudiger in te richten dan de huidige gebouwen. Men kan hierbij denken aan "eigen" ingangen en zelfredzaamheid van bepaalde groepen.
- Nieuwbouw anno 2017 dient te voldoen aan nieuwe energetische eisen, waardoor energie-neutrale gebouwen ontstaan, geen energiekosten meer tijdens de exploitatie.
- Onderhoud van een nieuwbouw is de eerste 15 jaar verwaarloosbaar en zal daarna met de keuze van goede bouwmaterialen zeer beheersbaar blijven.
- Bij het bouwen van appartementen ontstaat een eigenaar/ huurder verhouding. Hiervoor kunnen diverse exploitatie- en beheer- scenario's worden opgesteld. Door het opzetten



van een V.v.E. moet dit in de praktijk goed te begeleiden zijn. Een zeer globale opzet is onderdeel van deze notitie. De inzet van deze bewoners bij het gebruik van het MFC behoort tot de mogelijkheden. Er kan worden gedacht aan een zorgfunctie en/of een toezichtfunctie aangaande het MFC.

Diverse kostenopzetten:

Het onderbrengen van de Martinikerk in een stichting zal de nodige kapitaalverschuiving tot gevolg hebben. De verkoop van de Oosterkerk is als p.m. post opgenomen.

Onderzoek kosten nieuwbouw MFC BG + MFC verdieping op de locatie Zuiderkerk

omschrijving		hvh	eh	eenheidsprijs	kosten
Sloop en bouwrijp maken		1,00	pst	€ 120.000,00	€ 120.000,00
Gemeentelijke + overige kosten		3,00	pst	€ 5.000,00	€ 15.000,00
Planvorming/ constructeur		2,00	pst	€ 25.000,00	€ 50.000,00
Bouwbegeleiding 20 uur/wk		30,00	wk	€ 1.500,00	€ 45.000,00
(Kerk)Zalengedeelte BG		850,00	m2	€ 1.200,00	€ 1.020.000,00
Trappenhuis/ Lift 1 verd.		42,00	m2	€ 1.200,00	€ 50.400,00
Lift		1,00	pst	€ 60.000,00	€ 60.000,00
(Kerk)Zalengedeelte verd.		850,00	m2	€ 800,00	€ 680.000,00
Bouwkosten					€ 2.040.400,00
Winst en Risico		8,00	%	€ 2.040.400,00	€ 163.232,00
Overige kosten + Onvoorzien		4,00	%	€ 2.203.632,00	€ 88.145,28
BTW		21,00	%	€ 2.291.777,28	€ 481.273,23
Opbrengst Oosterkerk		1,00	pst	p.m	p.m
Totaal Bouwkosten					€ 2.773.050,51



Onderzoek kosten nieuwbouw MFC BG + 10 appartementen op de locatie Zuiderkerk

omschrijving		hvh	eh	eenheidsprijs	kosten
Sloop en bouwrijp maken		1,00	pst	€ 120.000,00	€ 120.000,00
Gemeentelijke + overige kosten		3,00	pst	€ 5.000,00	€ 15.000,00
Planvorming/ constructeur		2,00	pst	€ 25.000,00	€ 50.000,00
Bouwbegeleiding 20 uur/wk		40,00	wk	€ 1.500,00	€ 60.000,00
(Kerk)Zalengedeelte BG		850,00	m2	€ 1.200,00	€ 1.020.000,00
Trappenhuis/ Lift 3 verd.		42,00	m2	€ 1.500,00	€ 63.000,00
Lift		1,00	pst	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Hellingbaan		48,00	m2	€ 1.000,00	€ 48.000,00
Parkeervakken/ rijbaan		10,00	st	€ 1.500,00	€ 15.000,00
Woningen 7,50 x 12,00 m1 = 90 m2		900,00	m2	€ 1.200,00	€ 1.080.000,00
Investering Energetische voorzieningen MFC		850,00	m2	€ 150,00	€ 127.500,00
investering Energetische voorzieningen app.		10,00	app	€ 15.000,00	€ 150.000,00
Bouwkosten					€ 2.848.500,00
Winst en Risico		8,00	%	€ 2.848.500,00	€ 227.880,00
Overige kosten + Onvoorzien		4,00	%	€ 3.076.380,00	€ 123.055,20
BTW		21,00	%	€ 3.199.435,20	€ 671.881,39
Opbrengst Oosterkerk		1,00	pst	p.m	p.m
Totaal Bouwkosten					€ 3.871.316,59
Verkoop appartementen v.o.n.		10,00	app	€ -205.000,00	€ -2.050.000,00
Verkoop energetische voorz. app.		10,00	app	€ -15.000,00	€ -150.000,00
Totale kosten nieuwbouw					€ 1.771.316,59



Wanneer de woningen in eigendom blijven en voor een bepaalde periode worden verhuurd en daarna verkocht, ontstaat een volgende situatie:

Optie: appartementen 10 jaar beheren en verhuren					
Huur 10 appartementen x 10 jaar		100,00	per	€ -10.000,00	€ -1.000.000,00
Voordeel NoM appartement (geen energie)		100,00	per	€ -1.000,00	€ -100.000,00
Onderhoudskosten woningen		100,00	per	€ 1.200,00	€ 120.000,00
Administratie en overig		100,00	per	€ 150,00	€ 15.000,00
Verkoop appartementen na 10 jaar		10,00	app	€ -200.000,00	€ -2.000.000,00
Totale kosten na 10 jaar					€ 606.316,59

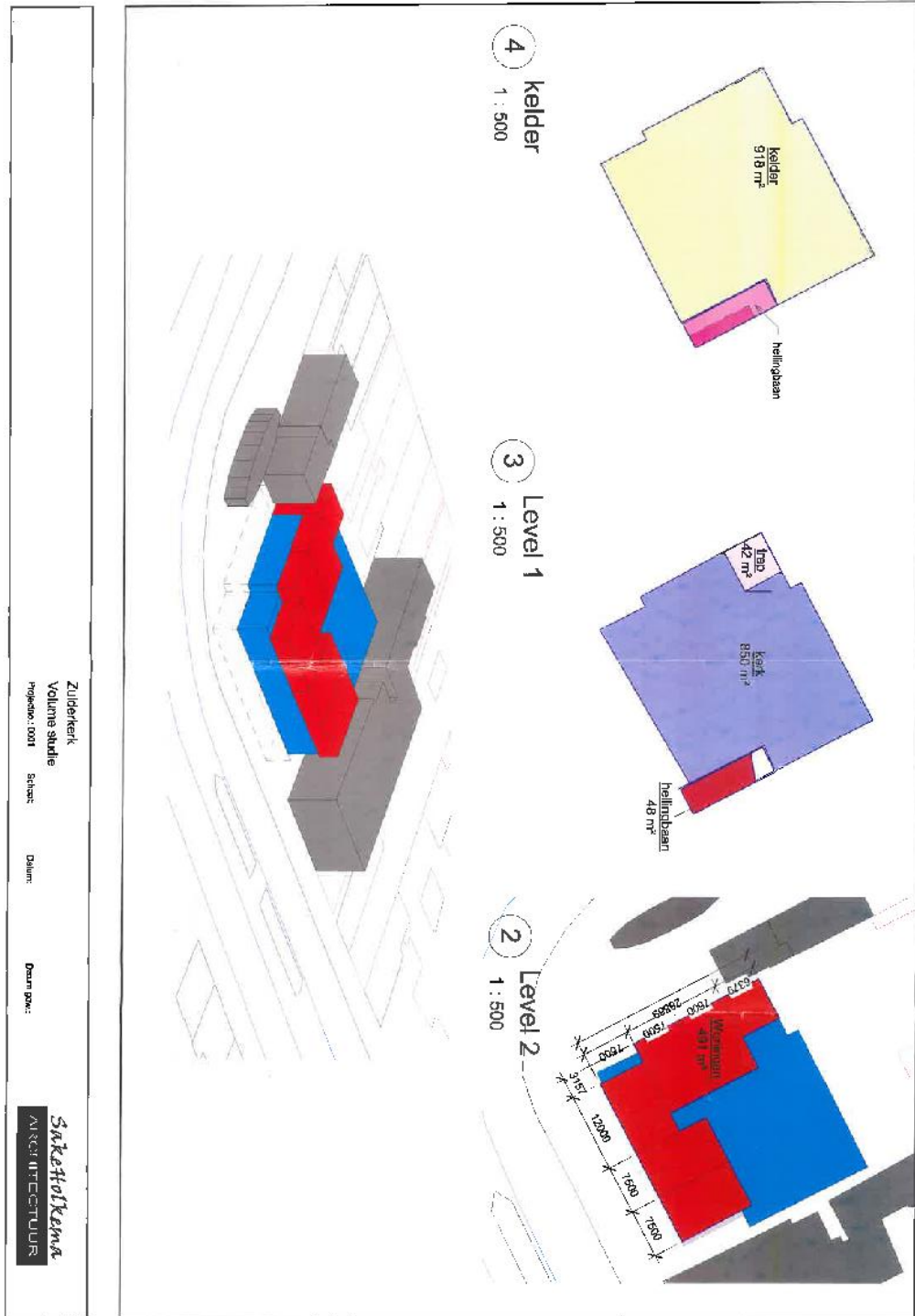
Optie: appartementen 30 jaar beheren en verhuren					
Huur 10 appartementen x 30 jaar		300,00	per	€ -10.000,00	€ -3.000.000,00
Voordeel NoM appartement (geen energie)		300,00	per	€ -1.000,00	€ -300.000,00
Kosten woningen 0-10 jaar		100,00	per	€ 1.200,00	€ 120.000,00
Kosten woningen 10-20 jaar		100,00	per	€ 1.800,00	€ 180.000,00
Kosten woningen 20-30 jaar		100,00	per	€ 2.400,00	€ 240.000,00
Administratie en overig		300,00	per	€ 150,00	€ 45.000,00
Verkoop appartementen na 30 jaar		10,00	app	€ -200.000,00	€ -2.000.000,00
Totale kosten na 30 jaar					€ -1.143.683,41

Conclusies:

- Het opzetten van een MFC op de locatie Zuiderkerk lijkt een zeer haalbare optie.
- De verschillende vormen zullen nader moeten worden uitgewerkt.
- Beheer en exploitatie zijn stuurbaar en beïnvloedbaar bij het ontwerp.
- De onderhoudskosten en energiekosten zullen tot een minimum kunnen worden beperkt, vanwege grote mogelijkheden voor duurzaam beheren van dit gebouw.



Schets nieuwbouw





BIJLAGE 2 – VERBOUW MARTINIKERK

Onderzoek in het KAAder rapport de verdieping die nodig is om tot een kerk te komen in de Martinikerk. Onderzoek de kosten voor de uitbreiding van de kerk en laat voorlopige schetsen maken. Onderzoek en maak een realistische exploitatie begroting voor de Martinikerk. Onderzoek de toevoegingen in duurzaamheid en comfort van de Martinikerk.

Het onderzoeksrapport is als separaat rapport van de architect bijgevoegd.



BIJLAGE 3 - STICHTINGEN

Onderzoek het onderbrengen van de Martinikerk in een stichting. Geef aan welke plaats en structuur dan moet worden gekozen om een kerk te zijn. Geef tevens aan tegen welke kosten dit gerealiseerd kan worden.

In deze notitie worden de soorten stichtingen beschreven die mogelijk zijn met de Martinikerk te Sneek.

Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

- Vraagstukken oprichten stichting (niet uitputtend);
- mogelijke stichtingen en hun doelstellingen, inclusief:
 - de financiering van een stichting;
 - de voor- en nadelen van de voorgestelde stichtingsalternatieven;
- Overige overwegingen;
- Ervaringen elders
- Financiën

Vraagstukken die moeten worden beantwoord bij oprichten stichting

Algemeen geldt dat iedereen een stichting kan oprichten, ook de Protestantse Gemeente Sneek. Het is raadzaam dat er vooraf een tal belangrijke vragen geformuleerd en beantwoord worden alvorens een stichting op te richten. Deze vragen zijn:

- Wat zijn de doelstelling en activiteiten;
- Wat is de samenstelling van het bestuur, en hoe zien de bestuursreglementen er uit;
- Aan wie legt het bestuur verantwoording af, wie verleent decharge?
- Wat is de financiële situatie?

Mogelijke stichtingen

Mogelijke stichtingen kunnen zijn:

- Stichting gebouw Martinikerk (beheer Martinikerk)
- Stichting onderhoud Martinikerk;
- Stichting Vrienden Martinikerk.

Stichting gebouw Martinikerk.

Bij deze Stichting wordt de Martinikerk afgescheiden van de kerkelijke organisatie en in een aparte stichting ondergebracht. Met andere woorden, de Martinikerk wordt vanuit de PKN Sneek overgedragen aan "Stichting gebouw Martinikerk".

Het kan aantrekkelijk zijn een aparte stichting op te richten, omdat het dan interessant kan zijn voor derden (die beslist geen gelden willen geven/nalaten aan een kerkelijke gemeente) gelden puur specifiek voor het gebouw te geven of te sponsoren.

Uitgezocht moet worden wat de optimale verhouding is van de overdracht gebouw met een bruidsschat, som geld. (O.b.v. informatie St Alde Fryske Tsjerken moet worden gedacht aan een bruidsschat van een bedrag tussen de € 1,5 en 2,0 miljoen). Het gebouw vormt dan samen met het vermogen de basis voor verdere exploitatie van het gebouw.

Algemeen is geaccepteerd dat als een kerkgebouw wordt overgedragen aan een separate Stichting er gelijktijdig een dusdanig geldbedrag mee over gaat om het toekomstig onderhoud te financieren.



Een andere voorwaarde is dat een ANBI status moet worden verkregen. Het voordeel is dat dan alle giften, erfenissen en legaten vrij van erfbelasting zijn. Dit maakt het meestal ook weer aantrekkelijk voor derden om te geven.

Goed geregeld moet zijn dat het gebouw “beperkte” gebruiksdoelen heeft. De gebruiksdoelen moeten passen binnen religieus gebruik en normale culturele activiteiten.

Bestuurssamenstelling:

De Protestantse Gemeente Sneek behoudt de meerderheid van stemmen in het bestuur. Alle besluitvorming, naast de doelstelling “instandhouden Martinikerk”, behoort te worden bekrachtigd door het college van Kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente Sneek. Jaarlijks legt het bestuur verantwoording af aan dit College.

De voordracht van nieuwe bestuursleden vindt plaats door bestuur Stichting Martinikerk aan het College van Kerkrentmeesters en/of de kerkenraad. Deze bekrachtigt deze voordracht. Herbenoemingen volgen dezelfde route. Statutair moet de wijze van het beëindigen van de Stichting Martinikerk worden vastgelegd.

Financiële middelen

Het startkapitaal – de bruidsschat - bedraagt € 1,5 tot 2 miljoen. Het gebouw wordt verhuurd aan de Protestantse Gemeente Sneek en overige huurders. Vooraf moet in de statuten, goedgekeurd door kerkenraad en/of kerkrentmeesters, duidelijk worden weergegeven waarvoor de Martinikerk wel en niet kan worden gebruikt/verhuurd.

De genoemde bruidsschat en de overige opbrengsten zijn ten behoeve van het onderhoud aan het gebouw, de reguliere exploitatiekosten en overige huisvestingslasten.

Naast inkomsten uit verhuur, Fancy Fair en oud papier Martinikerk, erfenissen, legaten en schenkingen kan ook onderzocht worden of er ook opbrengsten kunnen worden verkregen uit OPA en BVR, en een Vriendenstichting

Elk jaar wordt een jaarbegroting, samen met een meerjarenbegroting (bv 4 jaar) opgesteld. Samen met de Stichting SKBG (stichting beheer kerkelijke gebouwen) te Leeuwarden wordt eens per zes jaar een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld.

Beide begrotingen moeten worden goedgekeurd door het College van Kerkrentmeesters. De St. Martinikerk stelt jaarlijks een jaarrekening op, die ook moet worden vastgesteld én goedgekeurd door dit College.

Voordelen:

Geen middelen benodigd vanuit de lopende exploitatie Protestantse Gemeente Sneek.

Nadelen:

Het vermogen van de Protestantse Gemeente Sneek daalt. Er wordt een gebouw weg afgestoten, samen met een forse som geld. Het gebouw zal voor diensten etc. moeten worden gehuurd. De inkomsten Fancy Fair en Oud papier komen te vervallen.

Er is geen zeggenschap meer over het gebouw, behalve zaken die statutair geregeld zijn.

Stichting onderhoud Martinikerk.

Een alternatief is het oprichten van de Stichting onderhoud Martinikerk.

Vele randvoorwaarden, bestuurssamenstelling, begroting, jaarrekening, zijn alle identiek aan Stichting Martinikerk. Ook het grootste deel onder de opbrengsten is gelijk aan de Stichting Martinikerk.

Het verschil is de doelstelling: alleen het onderhoud wordt gefinancierd vanuit de St. onderhoud Martinikerk. En er is geen startkapitaal nodig voor deze Stichting.



Voordelen:

Het gebouw en het startkapitaal blijven eigendom van de Protestantse Gemeente Sneek.. Alle revenuen uit giften, fondsen etc gaan naar de reguliere exploitatie. Onderhoud van de Martinikerk wordt afgescheiden van de overige bezittingen en exploitatie Protestantse Gemeente Sneek. Het is een onderhoudsstichting zonder inbreng gebouw. En, mits voorwaarden ANBI etc, kun je eenvoudig gelden-erfenissen-legaten van niet kerkelijken ontvangen, zonder dat die laatste groep het idee heeft het pastoraal te financieren.

Een deel van het onderhoud wordt gesubsidieerd door het rijk, de overige benodigde gelden kunnen binnen komen op basis van giften fancy fair en oud papier Martinikerk en worden alleen voor het onderhoud van de Martinikerk gebruikt.

De verwachting is dat dit onderhoud volledig uit bovenstaande kan worden betaald en dat het onderhoud geen druk legt op de reguliere exploitatie van de PKN Sneek.

Nadelen:

Het gebouw blijft eigendom van de Protestantse Gemeente Sneek. Je moet het gebouw exploiteren en onderhouden.

Stichting Vrienden Martinikerk.

Een alternatief is, het oprichten van een separate Stichting Vrienden Martinikerk (een andere stichtingsnaam is ook mogelijk). Doel: gelden binnenhalen voor onderhoud en mensen binden met de Martinikerk te Sneek. Deze stichting moet een Anbi status hebben, waardoor het interessant is voor derden om te schenken, zonder erfbelasting te hoeven af te dragen. Het bestuur kan bestaan uit kerkbestuurders (functie voor bijv. voorzitter en penningmeester KRM, een wethouder, een bankdirecteur en iemand van de provinciale KRM of iets dergelijks), bijv. 3 van de 5 altijd betrokken bij de PKN). Het geld dat in de stichting zit, geschonken of verworven, gaat niet naar de kerkelijke gemeente, maar is puur en alleen voor instandhouding van het gebouw-Martinikerk.

De randvoorwaarden, waaronder statuten, begroting, jaarrekening, benoemen bestuur etc, zijn dezelfde als bij Stichting Martinikerk.

Voordelen:

Deze stichting is geheel naast de huidige exploitatie te realiseren. Alle gelden kunnen benut worden voor het onderhoud Martinikerk.

Nadelen:

De binding met het gebouw Martinikerk.

Overige overwegingen.

De gemeente Sudwest Fryslân

In gesprekken met de gemeente is gebleken dat de gemeente niet in beeld is om de Martinikerk in een stichting onder te brengen. De gemeente wil geen precedentwerking. De huidige gemeente SWF kent meerdere grote monumentale kerken die met dezelfde problematiek worstelen (Sneek-Bolsward-Workum en in de vele dorpen speelt dezelfde problematiek)

Stichting Alde Fryske Tsjerken

Er zijn gesprekken gevoerd met de Stichting Alde Fryske Tsjerken (SAFT). De vraagstelling was tweeledig:

1. Heeft de SAFT belangstelling voor de Martinikerk van Sneek?
2. Wat zijn de randvoorwaarden voor overdracht Martinikerk naar de SAFT?



De eerste vraag is besproken met de voorzitter, die dit in zijn bestuur heeft ingebracht. In principe staat de SAFT afwijzend t.a.v. overdracht Martinikerk Sneek naar de SAFT. Als reden voert men aan dat de Martinikerk een te groot gebouw is, waarvoor het lastig is alternatieven te ontwikkelen. De SAFT heeft voornamelijk kleinere dorpskerken in haar bezit, die eenvoudiger te exploiteren zijn én beter te onderhouden.

De tweede vraag betreft de randvoorwaarden. De SAFT neemt een kerkgebouw alleen over van een kerkelijke gemeente onder het verkrijgen van een bruidsschat en met het gegeven dat de 'vaste' kosten van het gebouw blijven rusten op de kerkelijke gemeente. Dit laatste met betrekking tot de gemeentelijke lasten, verzekeringen etc. En de bruidsschat zal in dit geval minimaal tussen de 1,5 en 2 miljoen bedragen. Dit laatste is nodig om genoeg revenuen te genereren voor de SAFT om het groot onderhoud en dergelijke te kunnen bekostigen. De SAFT gaat er vanuit dat de kerkelijke gemeente zorgt voor verschillende activiteiten in het kerkgebouw zoals kerkdiensten, concerten, lezingen en dergelijke.

Conclusie: De SAFT heeft geen belangstelling voor de Martinikerk én de bruidsschat legt een te groot beslag op onze middelen. En de Protestantse Gemeente Sneek blijft het risico houden voor de reguliere exploitatie van de Martinikerk, dit is een van de randvoorwaarden.

Is een losse stichting om de Martinikerk te exploiteren levensvatbaar?

Het ligt voor de hand te denken aan de Martinikerk te verhuren voor culturele activiteiten. Echter, in Sneek nieuw theater en Atrium-Noorderkerk. De ervaring leert dat verschillende activiteiten juist afscheid hebben genomen van de Martinikerk en naar het theater zijn uitgeweken, zoals afgelopen jaar de Magister Alvinus lezingen.

De gemeente subsidieert het kunstencentrum en het theater. Dit betekent dat zij stimuleert dat culturele activiteiten daar plaats vinden in plaats van andere mogelijkheden en locaties in Sneek. Een andere ervaring is de stichting SCEM. Deze is ooit opgericht door de gemeente Sneek met als doel ongeveer 20 voorstellingen, muziekkuitvoeringen of iets dergelijks, in de Martinikerk te laten uitvoeren. Deze stichting heeft alle activiteiten (op verzoek van de gemeente) overgedragen aan het theater en het cultuurcentrum.

Een andere optie die is onderzocht is om de Martinikerk te verhuren aan andere kerkgemeenschappen. Deze hebben hiervoor geen belangstelling, de meesten kwamen met de tegenvraag of wij als Protestantse Gemeente Sneek niet gebruik willen maken van hun gebouwen.

Vele andere mogelijkheden voor gemeenschappelijk gebruik door derden zijn in klein comité doorgenomen, diverse zijn onderzocht, maar er is uit dit onderzoek niets concreets uitgekomen.

Conclusie

Een voorlopige conclusie is dat de alternatieve mogelijkheden voor de Martinikerk minimaal zijn, dit vanwege een nieuw theater en ook de voormalige Noorderkerk in het Atrium van het Cultureel Centrum Sneek. Dit zijn onze concurrenten en kunnen betere faciliteiten bieden dan de Martinikerk.



Ervaringen elders

In Leeuwarden is ervaring opgedaan met het overdragen van een kerk aan een aparte stichting of organisatie.

1. Theater Romein, voormalige Westerkerk.

Deze kerk is in de jaren 80 afgestoten. Bedoeling was een tweede theater, poppodium, naast de Harmonie. Dit is niet geslaagd. De gemeente Leeuwarden heeft niet geïnvesteerd in theater Romein vanwege de Harmonie in Leeuwarden. Ook de Harmonie heeft problemen haar exploitatie rond te krijgen. Inmiddels is het centrum Neushoorn opgericht, hier zijn alle activiteiten nu gecentreerd die eerder elders waren ondergebracht, zoals in Theater Romein, culturele opleidingen van Parnas enz.

Conclusie: Theater Romein heeft het niet kunnen redden.

2. Aljemint Fryse Academy

In 1999 is de voormalige Noorderkerk aangekocht door de Fryske Academy en verbouwd met minimale middelen. Het was de bedoeling dit gebouw te exploiteren door verhuur derden. Dit is de eerste 4-5 jaar geslaagd door verhuur aan ROC Friese Poort, NHL enz. Deze hadden ruimte nodig vanwege nieuwbouw. Na deze nieuwbouw was er geen behoefte meer aan it Aljemint. Voor de exploitatie van dit gebouw was een minimale omzet benodigd van 4 tot 5 ton. Er kwam meer concurrenten, naast de auditoria van NHL-Stenden, kwamen Post Plaza en het WTC. Deze bieden betere faciliteiten dan it Aljemint FA.

Conclusie: It Aljemint heeft te weinig inkomsten kunnen genereren om te kunnen bestaan en heeft een andere bestemming gekregen.

Ervaringen uit Leeuwarden laten zien dat het exploiteren van een zalencentrum of iets dergelijks lastig tot onmogelijk is gebleken. In Sneek is veel concurrentie door Theater en Noorderkerk, Van der Valk en verhuur van gebouwen van andere kerkgenootschappen.

Ervaringen in het land.

In Enkhuizen, Zutphen en Amersfoort is doelbewust voor een eeuwenoud gebouw gekozen en met visie en inzet probeert men hier een succes voor de PKN gemeente en voor derden van te maken. De PKN gemeente kiest dan bewust om in een oude (meestal 13^e of 14^e eeuwse) kerk te investeren en als boegbeeld uit de dragen.

Financiën

Formeel staat een stichting los van de Protestantse Gemeente. Het stichtingsbestuur is verantwoordelijk voor de exploitatie van het kerkgebouw.

De jaarlijkse exploitatie- en instandhoudingskosten van het kerkgebouw zullen minimaal € 65.000 (en waarschijnlijk aanzienlijk meer). Deze kosten zullen door huuropbrengsten gedekt worden. De mogelijkheden daarvoor worden niet realistisch geacht.



BIJLAGE 4 – FINANCIEN

Verbouw Martinikerk

De verbouwing van de Martinikerk heeft tot doel de oude kerk te verbouwen tot een gebouw dat voldoet aan de huidige eisen op het gebied van comfort en functionaliteit, waarbij veel aandacht wordt gegeven aan aspecten van energiebesparing en isolatie.

De kosten van de verbouwing van de Martinikerk kunnen worden opgebracht uit: oud papier Martinikerk en de fancy fair, de subsidies van zowel landelijke, provinciale als plaatselijk stichtingen, van een deel van de gelden van de SBKG, de verkoop van kerkgebouwen van de protestantse gemeente Sneek en uit incidentele acties. De komende tijd zal een groep van deskundigen een plan opzetten voor het verkrijgen van subsidies. Deskundigheid op dit gebied zal worden ingeschakeld.

Bij een mogelijk tekort is dit aan te vullen met financiering uit het fonds voor de Martinikerk (ongeveer € 1.300.000), onderdeel van de Protestantse Gemeente Sneek, bestemd voor het onderhoud Martinikerk.

Onderhoud Martinikerk.

Voor de komende twaalf jaar kunnen de kosten t.a.v. de exploitatie iets hoger zijn door de oudheid van het gebouw in Sneek bij ongewijzigd beleid. SBKG Noord Nederland (SBKG NN) heeft in september 2017 een onderhoudsplan voor 12 jaar opgesteld. Het rapport geeft aan dat voor een periode van 12 jaar een bedrag van € 984.000 aan onderhoudskosten verwacht mag worden. Hierop zal maximaal € 492.000 subsidie ontvangen kunnen worden, zodat netto ca € 492.000 voor rekening komt van de Protestantse Gemeente Sneek.

Nadere studie moet uitsluitsel geven in hoeverre het mogelijk is om deze kosten verder te verlagen door ze te combineren met de verbouwactiviteiten.

De kosten voor onderhoud van de Martinikerk worden de komende 12 jaar opgebracht door: Subsidie SBKG, Oud papier Martinikerk (afgelopen 4 jaar gemiddeld 16.000 euro netto) en fancy fair (afgelopen 4 jaar gemiddeld 25.000 euro netto), een op te richten stichting Vrienden van de Martinikerk, en eventuele incidentele subsidies gerelateerd aan het gebouw Martinikerk. Tevens vindt er – bij keuze voor de Martinikerk - een besparing plaats op de onderhoudskosten van de Ooster- en Zuiderkerk.