

**Rapport  
Commissie**

**Passend Huis**



## **Colofon**

Opgesteld door de commissie 'Passend Huis'

Datum: 19 juli 2011

Leden commissie:

Geert Postma

Hans Dijkstra

Hans van Breeden

Jan Sijsma

Margaretha de Vries-Damstra – verslag

Paulus Strikwerda – voorzitter

Tjipke de Vries

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	4
1.1. Voorwoord	4
1.2. Inleiding	4
2. OPDRACHT	5
2.1. Opdracht	5
2.2. Aanpak werkgroep	5
2.3. Visie op gemeente zijn	6
2.4. Uitwerking visie werkgroep	6
3. UITWERKING	9
3.1. Beoordeling verschillende gebouwen	9
3.2. Taxatie verschillende panden	12
3.3. Overzicht ledenaantallen	13
4. UITWERKING VERSCHILLENDE SCENARIO'S	15
4.1. O-meting (bijlage 1)	15
4.2. Nieuwbouw (bijlage 2)	15
4.3. Verbouw Swettetsjerke (bijlage 3)	15
4.4. Kerkgebouw in Multi Functioneel Centrum Feanwâlden (bijlage 4)	16
4.5. Prognoses scenario.	16
5. PROGNOSES FINANCIËLE SITUATIE	18
5.1. Toelichting op prognoses	18
5.2. Prognoses scenario's	19
6. SWOT-ANALYSE	20
7. SAMENVATTING	22

## **1. ALGEMEEN**

### **1.1. Voorwoord**

De Gereformeerde kerk van Veenwouden/Veenwoudsterwal en de Hervormde Gemeente te Veenwouden (later te noemen beide gemeenten) zijn van plan per 1 januari 2012 te fuseren.

Beide gemeenten hebben te maken met een doorzettende daling van het aantal leden.

Op korte termijn geeft dit nog geen problemen maar op midden lange termijn kan dit ook hier leiden tot structurele financiële problemen.

Ondanks de behoorlijke stijging van de vaste vrijwillige bijdrage de afgelopen jaren zal ook kritisch moeten worden gekeken naar de uitgaven.

De grootste posten hierin zijn de pastoraatskosten, de huisvestingskosten en de kosten van het gemeenschapscentrum De Mienskip.

In de vergadering van het gezamenlijke moderamen van beide kerken op 14 februari 2008 is het besluit genomen om de kerkrentmeesters een onderzoeksopdracht op te laten stellen naar de huisvestingsmogelijkheden voor de toekomst. Naar aanleiding daarvan is de commissie "Passend Huis" ingesteld.

### **1.2. Inleiding**

Op basis van de meerjaren ramingen ontstaan in de komende jaren exploitatie tekorten die bij ongewijzigd beleid jaarlijks zullen stijgen.

De huidige panden zoals de kerkgebouwen de Swettetsjerke en de Johanneskerk en het gemeenschapscentrum De Mienskip zijn onderhoudsgevoelig. De komende jaren moet er geïnvesteerd worden in onderhoud. Bij ongewijzigd beleid zal het onderhoud van verschillende gebouwen in de toekomst een onevenredig deel van de exploitatie beslaan.

Om het beleid voor de toekomst te bepalen is dit onderzoek (financieel en zakelijk) uitgevoerd waarna op basis argumenten en emoties een definitieve keuze kan worden gemaakt.

Ook speelt momenteel de discussie over de nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw en bestaat de mogelijkheid om met de Gemeente Dantumadiel tot overeenstemming te komen tot een gezamenlijke planvorming.

In hoofdstuk 2 staat de opdracht van de commissie nader omschreven, een uitwerking van de visie en de uitkomst van de enquête.

In hoofdstuk 3 staat de inhoudelijke beoordeling van de gebouwen  
Hierin is opgenomen het onderzoek naar de benodigde ruimte voor kerkdiensten en vergaderruimte.

In hoofdstuk 4 staat aangegeven wat de kansrijke alternatieven zijn en de financiële voor- en nadelen van de alternatieven.

In hoofdstuk 5 wordt de financiële situatie van de gezamenlijke kerken omschreven indien geen actie wordt ondernomen.

In hoofdstuk 6 worden de sterkte- en zwaktepunten en kansen en bedreigingen van de diverse scenario's aangegeven.

In hoofdstuk 7 staat de samenvatting.

## 2. OPDRACHT

### 2.1. *Opdracht*

Opdrachtgevers zijn de afzonderlijke colleges van kerkrentmeesters van beide gemeenten. Het onderzoek wordt uitgevoerd onder verantwoording van de beide colleges van kerkrentmeesters, gesteund door de beide moderamina.

De opdracht aan de commissie luidt:

- Onderzoeken welke huisvestingsmogelijkheden zijn te realiseren binnen een termijn van 5 jaar.

De scenario's zijn:

- Scenario I Geen acties
  - Scenario II In stand houden beide kerkgebouwen met renovatie Swettetsjerke en afstoten Mienskip
  - Scenario III Afstoten Swettetsjerke en Mienskip met nieuwbouw in multifunctioneel gemeenschapscentrum i.s.m. burgerlijke gemeente
  - Scenario IV Afstoten Swettetsjerke en Mienskip en nieuwbouw kerkgebouw in eigen beheer
  - Scenario V Nieuwbouw kerkgebouw in eigen beheer met afstoten alle gebouwen ( Swettetsjerke + 1x pastorie + Mienskip)
  - Scenario VI Afstoten Swettetsjerke.
  - Scenario VII Afstoten alle gebouwen en behoud Mienskip als vergadercentrum en kerkgebouw in eigen beheer
  - Scenario VIII Afstoten Swettetsjerke en Mienskip en zoeken naar bestaande geschikte alternatieve locatie.
- Welke consequenties hebben de verschillende scenario's voor de exploitatie.

NB1: door de kerkenraad is aangegeven dat afstoten van de Johanneskerk buiten de scenario's moet blijven en later is ook nog aangegeven dat het afstoten van de pastorieën in eerste instantie buiten beschouwing moet worden gelaten.

NB2: Onder Mienskip wordt verstaan de Mienskip inclusief de beheerderswoning.

Aansluitend is de vraag gesteld een antwoord te formuleren op de volgende vragen:

- 1) Wat voor accommodaties willen we als Protestantse Gemeente Feanwâlden/Feanwâldsterwâl hebben?
- 2) Hoe ontwikkelt zich de komende jaren de financiële situatie?
- 3) Wat zijn de voor- en nadelen van de bovenstaande scenario's ten aanzien van gebouwen?

### 2.2. *Aanpak werkgroep*

De commissie heeft ervoor gekozen om in eerste instantie alleen de kansrijke scenario's verder uit te werken.

- Scenario II In standhouden beide kerkgebouwen met renovatie Swettetsjerke en afstoten Mienskip
- Scenario III Afstoten Swettetsjerke en Mienskip met nieuwbouw in multifunctioneel gemeenschapscentrum i.s.m. burgerlijke gemeente
- Scenario IV Afstoten Swettetsjerke en Mienskip en nieuwbouw kerkgebouw in eigen beheer

### **2.3. Visie op gemeente zijn**

Visie van de stuurgroep t.a.v. de Protestantse gemeente anno 2007

Vanuit het belijden (identiteit) van de Protestantse Kerk in Nederland, beschreven in de kerkorde, heeft de stuurgroep met het beschrijven van haar visie drie hoofdgedachten willen weergeven.

Dit zijn:

- de bron waaruit,
- de opdracht waartoe,
- en het toekomstperspectief van de kerk.

De bron voor de kerk is de Bijbel.

Er is een veelheid aan geloofsuitingen, zoals ook de Bijbel een verzameling is van zeer uiteenlopende geloofsgetuigenissen.

Geloven is een zoektocht. Vanuit de Bijbel kent de kerk haar opdracht. Deze opdracht is heel breed.

Van hieruit een plaatselijke Gemeente van Christus te vormen in Feanwâlden / Feanwâldsterwâl is als volgt verwoord:

De Protestantse gemeente van Feanwâlden en Feanwâldsterwâl beschouwen wij als de plaats waar ieder in volle vrijheid haar/zijn geloof kan en mag beleven.

Wij willen een brede open en actieve gemeente zijn, waarin een ieder tot haar/zijn recht kan en mag komen, ieder haar/zijn specifieke plek kan vinden.

Dit betekent dat, van jong tot oud, voldoende ruimte wordt gegeven voor een eigen geloofsbeleving.

Wij zien toekomst voor de gemeente wanneer we werk maken van o.a.:

- een eigentijdse evangelieverkondiging;
- kerkelijk werk:
  - voor en met jeugd en jongeren
  - voor en met de groep tussen jongeren en ouderen
- pastoraat voor ouderen;
- de ontwikkelingen in de ons omringende wereld en daar een open oog en oor voor hebben.
- Kortom een uitnodigende gemeente die dat ook uitstraalt.
- Een open huis voor iedereen en “omtinken om elkoar”.

### **2.4. Uitwerking visie werkgroep**

De gemeente heeft uitgesproken om op één plaats samen de eredienst te willen vieren. Hierbij is ook afgesproken om de Johanneskerk aan te houden en te gebruiken voor de “kleinere” en bijzondere diensten. Vanuit de ruimtebehoefte is de Johanneskerk niet geschikt om alle gezamenlijke diensten in te vieren. De Swettetsjerke kan als gezamenlijke ontmoetingsruimte dienst doen. Vanuit dit uitgangspunt is verder invulling gegeven aan de uitwerking van de scenario’s.

De kerkelijke accommodatie is een ruimte waarin de gemeente zich thuis voelt. Het accommodatiebeleid van een gemeente is afgeleid van haar inhoudelijke visie op gemeente zijn. Voordat een gemeente haar accommodatieplan maakt dient zij dus geformuleerd te hebben wat voor gemeente zij wil zijn. Het antwoord daarop bepaalt in belangrijke mate wat de behoefte is aan huisvesting.

De commissie “Passend Huis” heeft met behulp van een enquête binnen de beide gemeentes gepolst welke wensen er zijn voor de gebouwen van de Hervormde gemeente en van de Gereformeerde kerk. Waarvoor kunnen we de gebouwen gebruiken en waarvoor moeten we ze gebruiken? Wat moet geschikt gemaakt worden en wat moet eventueel nieuw zijn? Er zijn ca. 700 enquêteformulieren verzonden waarop 175 geldige exemplaren zijn ingeleverd.

Gevraagd werd aan te geven met een cijfer 0 t/m 5 de mate van belangrijk (0=niet belangrijk; 5=heel belangrijk).

Hieronder vindt u de uitslag van deze enquête.

### A. Getuigen

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
geschikt zijn voor vele activiteiten door de week	3.87
uitstraling hebben	3.37
aan de buitenkant als kerkelijk te herkennen zijn	3.53

### B. Vieren

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
geschikt zijn voor samenzang (akoestiek, orgel en andere instrumenten)	4.59
geschikt zijn voor koorzang (akoestiek, ruimte voor cantorij/koor)	4.36
geschikt zijn voor de prediking (zichtbaarheid, verstaanbaarheid, discussie)	4.77
geschikt zijn voor de viering van doop en avondmaal	4.67
geschikt zijn voor bijzondere diensten (trouw- en uitvaartdiensten)	4.68
geschikt zijn voor "mee-vieren" ( ringleiding, kerkteléfono,	4.71

### C. Dienen

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
geschikt zijn als wijkcentrum	2.82

### D. Leren

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
geschikt zijn voor kindernevendiensten	4.40
geschikt zijn voor tienernevendiensten	4.24
geschikt zijn voor kinderoppas	4.20
geschikt zijn voor catechese	3.92
geschikt zijn voor kringenwerk, cursussen	3.62

### E. Ontmoeten

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
geschikt zijn voor 'koffie na de dienst'	3.83
geschikt zijn voor vergaderingen en groepen	3.82
geschikt zijn voor jeugdwerk (clubs)	3.84
geschikt zijn voor groepen jongeren	3.72

## F. Algemeen

Kerkelijke gebouwen moeten....

	Score (0,1,2,3,4,5)
gemakkelijk bereikbaar zijn (loop afstand)	3.35
voldoende parkeerplaatsen hebben	4.27
toegankelijk zijn voor mensen met een beperking	4.72
comfort hebben (zitcomfort)	4.26
een flexibele inrichting hebben	4.14
gezellige en uitnodigende inrichting hebben	4.17
goed onderhouden zijn en worden	4.54
zijn voorzien van technische hulpmiddelen (beamer, kerk t.v. etc.)	4.24

## G. Financiën

Kerkelijke gebouwen mogen....

	Score (0,1,2,3,4,5)
best iets kosten	3.56

### Conclusie:

Uit de enquête zijn geen verrassende zaken naar voren gekomen. De combinatie C en G zou kunnen duiden dat niet perse de goedkoopste oplossing ook de meest gewenste is. Met een respons van ca. 25 % kan ook gesteld worden dat de enquête niet als representatief kan worden gesteld om op basis daarvan conclusies te trekken.

Ondanks een relatief lage score op een wijkcentrum is later, op verzoek van de burgerlijke gemeente, toch het scenario MFC onderzocht.



### 3. UITWERKING

#### 3.1. *Beoordeling verschillende gebouwen*

In de huidige situatie zijn de volgende gebouwen/woonhuizen in eigendom en vindt u de inventarisatie van de functionaliteit en onderhoudsstatus van een aantal van die gebouwen.

#### **Kerkgebouw Swettetsjerke**

##### 1. Huidige staat van onderhoud

De afgelopen jaren hebben er verschillende onderhoudsacties plaatsgevonden:

Schilderen entree en hal

CV installatie entree en hal aangelegd

Schilderen achterzalen

CV installatie achterzalen aangelegd

Vervangen ramen westzijde kerkgebouw

Onderhoud voegwerk rondom.

Schilderen buitenkant kerkgebouw.

Voor de begeleiding van de kerkdiensten is enkele jaren geleden een beamer aangeschaft.

Het orgel wordt jaarlijks onderhouden en vertoond op dit moment geen gebreken. De staat van het orgel is ook beoordeeld en deze kan nog een groot aantal jaren mee.

##### 2. Verwachte kosten onderhoud voor de komende 10 jaar

In januari 2009 heeft een bouwkundige inspectie plaats gevonden. De conclusie van de inspectie luidt dat het kerkgebouw in redelijke tot goede staat is.

Voor diverse werkzaamheden die de komende jaren uitgevoerd moeten worden is een richtprijs begroot van € 41.000,=. Voor de uit te voeren werkzaamheden is een bedrag gereserveerd van € 19.500,=. Jaarlijks wordt hier € 4.500,= aan toegevoegd.

De komende jaren zal er nog een investering moeten plaatsvinden voor de vervanging van de CV installatie van het kerkgebouw. De vervangingskosten zijn ca. € 8.000,=. Op dit moment is het beleid "zolang het draait is er geen probleem".

De Swettetsjerke valt niet onder een subsidieregeling omdat het geen monument is. Er wordt ook geen gebruik gemaakt van externe deskundigen v.w.b. onderhoudsplanning e.d.

Mocht de kerkzaal de komende jaren gebruikt moeten worden dan is het wenselijk de kerkzaal te moderniseren en aan te passen aan de eisen van deze tijd waarbij dan ook een flexibele indeling mogelijk moet zijn.

##### 3. Huidige gebruiksmogelijkheid

Kerkdiensten, rouw- en trouwdiensten, zangdiensten en soms concerten waar veel mensen worden verwacht.

Hiernaast zijn er diverse bijgebouwen die nu gebruikt worden voor de kinderkerk en tienerdiensten. Ook is er een grote entree/hal die gebruikt kan worden als ontmoetingsruimte. Door de verschillende lokaliteiten kunnen verschillende groepen op hetzelfde tijdstip hun activiteiten uitvoeren.

##### 4. Capaciteit

Kerkzaal	ca. 400 zitplaatsen
Vergaderruimtes /activiteiten ruimtes:	
Kinderoppasruimte	15 personen
Kerkenraadkamer	12 personen
Bovenzaal	30 personen
Hal	ca. 50 personen

##### 5. Feitelijke bezetting

In de periode van zondag 19 oktober t/m december 2008 was het aantal bezoekers gemiddeld 235, waarvan 5 diensten gemeenschappelijk waren.

6. Parkeermogelijkheid

Uitgebreide parkeermogelijkheid met eigen parkeerterrein en parkeerplaatsen aan de straatkant.

7. Toegankelijkheid gehandicapten

Parkeervoorziening voor de ingang. Toegangspad en deuren zijn breed genoeg en zonder drempels.

8. Flexibiliteit gebouwen/contractuele verplichtingen

De kerkzaal is alleen te gebruiken voor kerkdiensten vanwege zijn omvang en statische opstelling van de zitplaatsen. Kleinschalige concerten en activiteiten zijn moeilijk in te passen. Wel is het wenselijk om de kerkzaal te moderniseren en aan te passen aan de eisen van deze tijd waardoor een flexibele indeling mogelijk is.

Er zijn geen contractuele verplichtingen

### **Kerkgebouw Johanneskerk**

1. Huidige staat van onderhoud

De staat van onderhoud is goed. Zoals bekend, heeft er in 2004 een restauratie/innovatie van de Johanneskerk plaatsgevonden, m.b.t. de binnenzaal van de kerk. Verwarming, verlichting en het interieur is aangepast en vernieuwd.

Tevens is een nooddeur aangebracht, zodat het gebouw voldoet aan de veiligheidseisen van de brandweer.

Toren

De toren van de kerk is in goede staat van onderhoud, maar het uurwerk in de toren is defect. (versleten) De gemeente Dantumadiel is eigenaar van de toren en heeft deze in 2009 gerestaureerd.

Begraafplaats

Deze heeft een eigen exploitatie.

2. Verwachte kosten onderhoud komende 10 jaar

Monumentenwacht Fryslân inspecteert jaarlijks het gebouw. Er ligt een onderhoudsrapport voor de komende 5 jaar. (€ 24.324,=)

Voor onderhoud en reparatie aan het monument (muren, schilderwerk e.d.) wordt gebruik gemaakt van de Rijksregeling Monumentenzorg, t.w. de BRIM-regeling, waarbij 60 % van de kosten terug wordt ontvangen.

3. Huidige gebruiksmogelijkheid

Kerkdiensten, rouw- en trouwdiensten, vespers en zangdiensten en soms concerten.

4. Capaciteit

Kerkzaal beneden:	150 zitplaatsen
Galerij:	20 zitplaatsen

5. Feitelijke bezetting

In de periode van zondag 9 oktober t/m december 2008, was het aantal bezoeker gemiddeld 122 waarbij 1 dienst gemeenschappelijk was.

6. Parkeermogelijkheid

Geen eigen parkeer terrein. Parkeren is mogelijk bij de Mienskip, de Schierstins en op de Koemarkt of langs de straatkant.

7. Toegankelijkheid gehandicapten

Goed, toegangspad en deuren zijn breed genoeg

8. Flexibiliteit gebouwen/contractuele verplichtingen

Na de restauratie in 2004 is er sprake van een multifunctioneel gebouw. Er zijn geen contractuele verplichtingen.

## **Verenigingsgebouw Mienskip/beheerderswoning**

### 1. Huidige staat van onderhoud

*De Mienskip:* De huidige staat van onderhoud binnen is goed te noemen. De afgelopen jaren is binnen veel schilderwerk verricht en zijn in verband met de komst van het Inloopcentrum ook een aantal andere zaken aangepakt, zoals de tussenwanden, een keukenblok in de voorste grote zaal en een houten opslag voor materiaal. Voor de komende jaren dient rekening te worden gehouden met nog enig onderhoud in de keuken en noodzakelijk vervangingen voor vloerbedekking en apparatuur, zoals serviesgoed, afwasmachine, frituur en koffiezetapparaat. Ten slotte moet de komende jaren met enige uitgaven voor modernisering van het interieur en een betere uitstraling rekening worden gehouden, te denken valt aan tafels, stoelen en vloerbedekking.

Buiten dient de komende jaren met veel onderhoud rekening te worden gehouden, zoals bouwkundige werkzaamheden (kozijnen, voegen en boeidelen), schilderwerk en het vervangen van de dakbedekking

*De beheerderswoning:* De staat van onderhoud binnen is redelijk. Vorig jaar is de keuken vernieuwd en ook is de CV-ketel vernieuwd; wel is er sprake van verzakking van de vloer in de hal; de oorzaak hiervan is nog onduidelijk.

Buiten dient wel rekening te worden gehouden met het nodige onderhoud, zoals bouwkundige werkzaamheden (kozijnen, voegen en boeidelen) en schilderwerk; ook dient de garage te worden vervangen.

### 2. Verwachte kosten onderhoud komende 10 jaar

*De Mienskip:* De totale kosten voor het onderhoud en het vervangen van inventaris voor de komende 10 jaar worden geraamd op € 85.000,=.

*De beheerderswoning:* De totale kosten voor onderhoud en vernieuwing van de beheerderswoning voor de komende 10 jaar worden geraamd op € 20.000,=.

### 3. Huidige gebruiksmogelijkheid

*De Mienskip:* Inloopcentrum voor ouderen, grote en kleine bijeenkomsten, vergaderaccommodatie inclusief bijbehorende catering.

*De beheerderswoning:* woonhuis.

Hieronder volgt een globaal overzicht van de gebruikers buiten de kerkelijke activiteiten in de afgelopen tijd:

- |                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ Stichting Ouderenwerk               | ▪ Muziekschool "De Wâldsang"        |
| ▪ Diverse begrafenisverenigingen      | ▪ Bijeenkomsten FNV / CNV           |
| ▪ Vioollessen                         | ▪ Bijeenkomsten Dorpsvisie          |
| ▪ Bloedprikken                        | ▪ Gemeente Dantumadiel              |
| ▪ Diensten Bethaniëgemeente           | ▪ Muziekfederatie                   |
| ▪ Beleggersclub                       | ▪ Interkerkelijk Koor "de Reinbôge" |
| ▪ Vriendenkring                       | ▪ Passage                           |
| ▪ Diverse buurtverenigingen           | ▪ Frykse Krite                      |
| ▪ Skiednis Feanwâlden                 | ▪ Vrouwen van NU                    |
| ▪ Mienskipdancers                     | ▪ Bijeenkomsten CDA                 |
| ▪ Judovereniging Veenwouden           | ▪ Bijeenkomsten LTO Noord           |
| ▪ Volksdansgroep "Mei nocht en Wille" | ▪ Bijeenkomsten Dorpsbelang         |
| ▪ Volksdansgroep "Veenwouden"         | ▪ Provincie Fryslân                 |

#### 4. Capaciteit

*De Mienskip:*

Grote zaal achter	: 100 m <sup>2</sup> = ca. 70 personen
Grote zaal voor	: 65 m <sup>2</sup> = ca. 40 personen
(grote zaal voor/achter is te combineren tot één zaal)	
Zaal 4	: 27 m <sup>2</sup> = ca. 15 personen
Zaal 5	: 35 m <sup>2</sup> = ca. 20 personen
Zaal 6	: 20 m <sup>2</sup> = ca. 10 personen
Bovenzaal	: 60 m <sup>2</sup> = ca. 35 personen
Kelder	: <u>58 m<sup>2</sup> = ca. 35 personen</u>
Totale capaciteit	: 365 m <sup>2</sup> = ca. 225 personen

*De beheerderswoning:* Niet van toepassing.

#### 5. Feitelijke bezetting

*De Mienskip:* Overdag is er een gemiddelde bezetting van minder dan 50%. 's Avonds bedraagt de gemiddelde bezetting 60 tot 80%. De Mienskip wordt slechts voor 10 à 15% van de capaciteit gebruikt voor kerkelijke bijeenkomsten. De bezetting overdag wordt voor een groot deel bepaald door het Inloopcentrum en de leerlingen van de muziekschool; alle andere activiteiten vinden met name in de avond plaats.

*De beheerderswoning:* Niet van toepassing.

#### 6. Parkeermogelijkheid

Er zijn 2 kleine parkeerterreinen bij de Mienskip, daarnaast kan er geparkeerd worden op de Koemarkt, bij de Schierstins of op De Wilgen.

#### 7. Toegankelijkheid gehandicapten

De toegang naar het gebouw evenals alle zalen op de begane grond zijn goed toegankelijk voor personen in een rolstoel of personen, die slecht ter been zijn; deze gehele verdieping is drempelvrij. Op de begane grond bevindt zich een gehandicaptoilet. Het gebouw beschikt niet over een lift, waardoor zowel de kelder als de bovenzaal voor personen in een rolstoel of personen, die moeilijk lopen, niet toegankelijk zijn.

#### 8. Flexibiliteit gebouwen / contractuele verplichtingen

*De Mienskip:* De inrichting van de Mienskip is enigszins gedateerd en zal qua inrichting en uitstraling moeten worden gemoderniseerd; dit is ook in punt 1. aangegeven. Door de verschillende zaalruimten is het multifunctioneel te gebruiken. De streekmuziekschool "De Wâldsang" huurt jaarlijks ruimte voor het geven van muzieklessen. Ieder jaar wordt hiervoor een contract opgesteld, dat afhankelijk is van het aantal gegeven lessen en het aantal leerlingen, wat de lessen bezoekt.

Tevens is er een huurcontract afgesloten met gemeente Dantumadiel voor het onderbrengen van de activiteiten van het inloopcentrum in De Mienskip. Dit contract heeft de looptijd van één jaar en wordt jaarlijks verlengd.

*De beheerderswoning:* De beheerderswoning wordt bewoond door het beheerderechtpaar. Zolang De Mienskip over een eigen beheerder beschikt moet de woning door deze beheerder worden gebruikt en kan de huur dus niet worden opgezegd. Zodra de beheerder stopt met zijn werkzaamheden vervalt ook het recht om in de beheerderswoning te blijven wonen.

### 3.2. **Taxatie verschillende panden**

In opdracht van de commissie "Passend Huis" heeft door een makelaar in 2010 een taxatie plaatsgevonden op de onderstaande panden, waarbij de genoemde richtprijzen zijn afgegeven voor vrije verkoop. Deze prijzen worden in het vervolg van het rapport als basis gebruikt voor het uitvoeren van berekeningen van de scenario's.

Pastorie Stinswei (WOZ-waarde/geen taxatie)	€ 352.000,=
Kerkgebouw Swettetsjerke (nr. 22)	€ 250.000,=
Pastorie Zwette (nr. 24)	€ 270.000,=
Beheerderswoning Mienskip	€ 180.000,=
Mienskip	€ 250.000,=

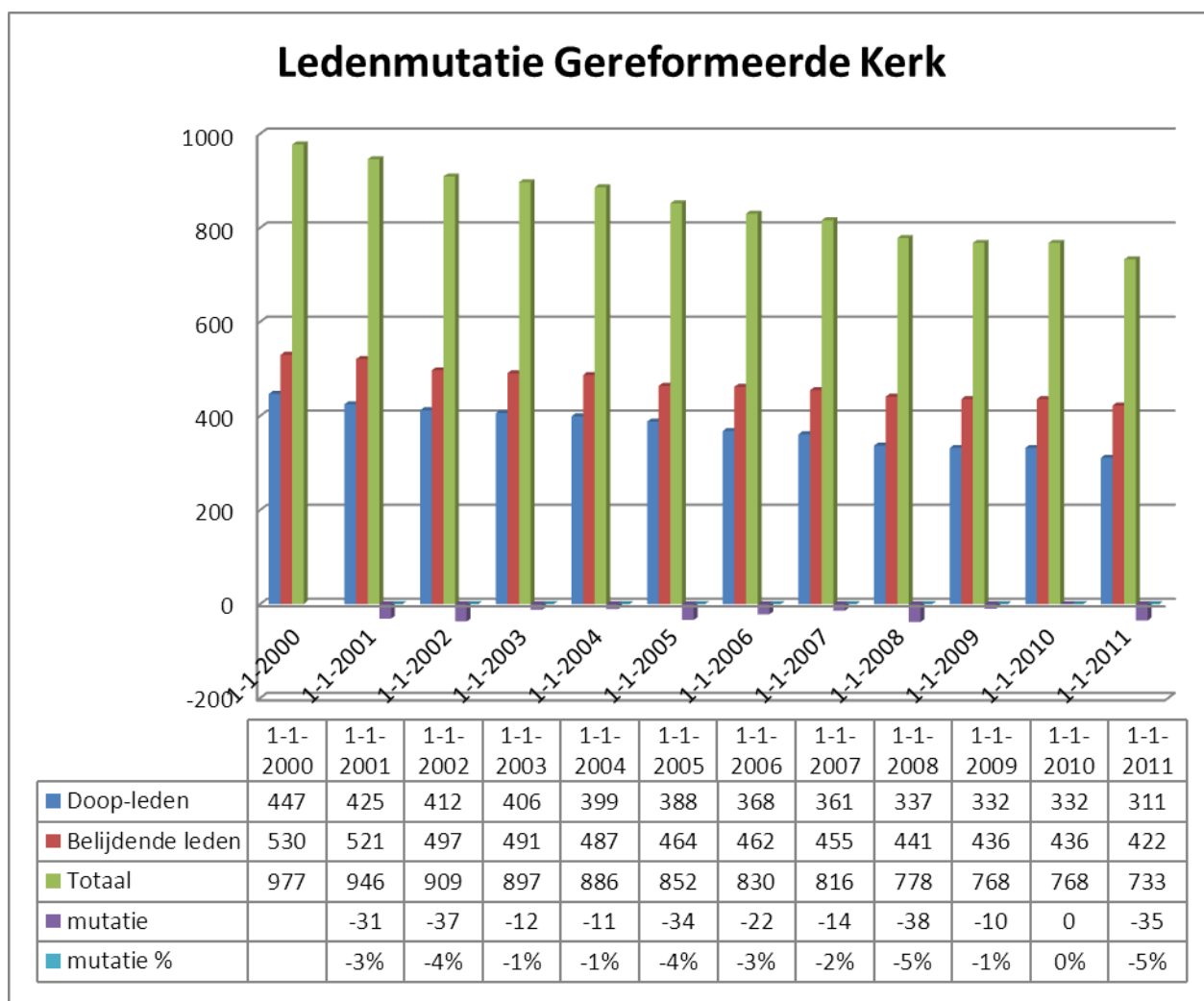
De Zwette 22 + 24 zijn aan elkaar vast gebouwd. Door deze fysieke koppeling is het moeilijker deze panden apart te verkopen.

### 3.3. Overzicht ledenaantallen

Onderstaand zijn 2 overzichten van de ledenaantallen van beide kerken. Wanneer de trend van de daling van het leden aantal doorgaat zoals de afgelopen jaren zal ook de vaste vrijwillige bijdrage als gevolg hiervan dalen.

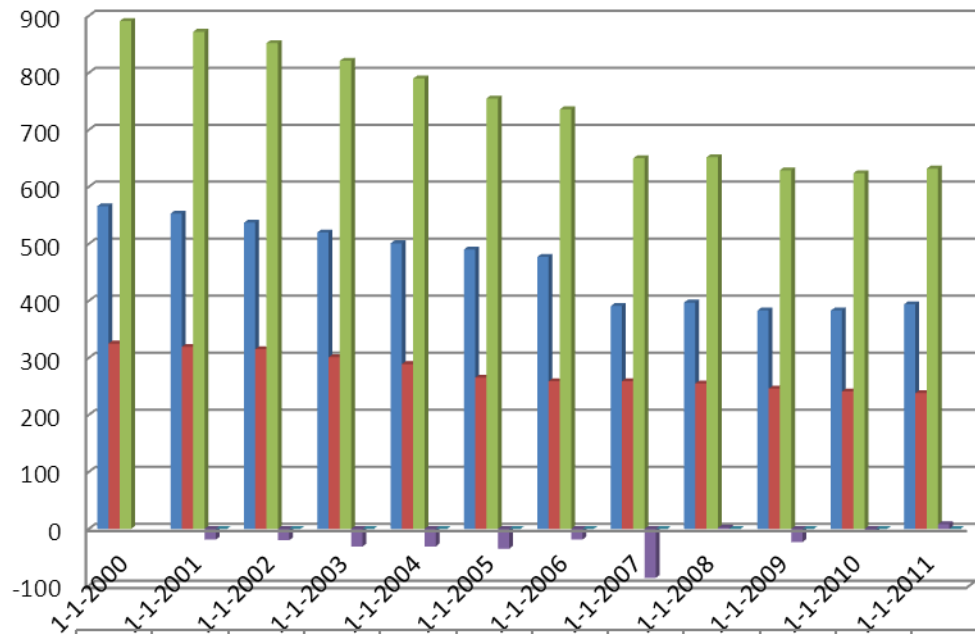
In de kerkenraadsvergadering van 14 april 2010 is het besluit genomen om de vrijgevallen predikanten plaats voor 60% in te vullen. Hierbij komen de kosten van het pastoraat op € 85.000,= x 1.6 = € 136.000,=

#### Overzicht ledenaantal vanaf 1 januari 2000 tot januari 2011



Totale daling 244 leden

## Ledenmutatie Hervormde Gemeente



	1-1-2000	1-1-2001	1-1-2002	1-1-2003	1-1-2004	1-1-2005	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011
■ Doop-en overige leden	566	553	537	520	501	490	477	391	397	383	383	394
■ Belijdende leden	325	319	315	301	289	265	259	259	255	246	241	238
■ Totaal	891	872	852	821	790	755	736	650	652	629	624	632
■ mutatie		-19	-20	-31	-31	-35	-19	-86	2	-23	-5	8
■ mutatie%		-2%	-2%	-4%	-4%	-5%	-3%	-13%	0%	-4%	-1%	1%

Totale daling 259 leden

## 4. UITWERKING VERSCHILLENDE SCENARIO'S

### 4.1. 0-meting (bijlage 1)

De 0-meting geeft de status van dit moment aan en de financiële consequenties bij ongewijzigd beleid.

### 4.2. Nieuwbouw (bijlage 2)

Uitgangspunt voor nieuwbouw is dat deze achter de huidige pastorie aan de Stinswei zal komen. Voor de benodigde m2 is uitgegaan van de huidige m2 in de Swettetsjerke.

De analyse van de tekeningen van de Swettetsjerke heeft het de volgende resultaten opgeleverd

kerkzaal	ca. 275 m2
hal	ca. 78 m2
vergaderruimte 1	ca. 31 m2
vergaderruimte 2	ca. 53 m2
vergaderruimte 3	ca. 64 m2
keuken	ca. 8 m2
berging 2x	ca. 10 m2
technische ruimte	ca. 10 m2
totaal	ca. 800 m2

Bovenstaande oppervlakten zijn exclusief gangen, tochtportalen en toiletten.

Door een architectenbureau is in augustus 2009 een kostenopzet gemaakt. Hierbij zijn de volgende richtlijnen door de commissie aangegeven.

1. Totale oppervlakte nieuwbouw tussen de 800 en 1000 m2
2. Kerkzaal geschikt voor 350 tot 400 personen (mogelijk 50 flexibel) met een ruim liturgisch centrum.
3. Geschikt voor bijvoorbeeld koor van 60 personen. Dit centrum moet zodanig worden ingericht dat het multifunctioneel te gebruiken is
4. Afzonderlijke ruimten geschikt voor bijeenkomsten van 10 tot 30 personen, dit onder meer voor vergaderingen, jeugd en clubwerk
5. Er moet ruimte zijn, (de hal of een combinatie van de 4 afzonderlijke ruimten of samen met de flexibele ruimte van de 50 plaatsen bij de kerkzaal) die gelegenheid geeft voor het houden van grotere bijeenkomsten, dan wel voor koffiedrinken na de kerkdienst.

Op basis hiervan is de volgende kostenbegroting opgesteld.

Bouwkundige kosten	€ 1.110.000,=
Advieskosten	€ 128.000,=
Bijkomende kosten	€ 30.320,=
Inrichtingskosten	€ 200.000,=
Financieringskosten	€ 40.550,=
Diverse kosten	€ 33.300,=
Investeringskosten excl. BTW	€ 1.542.170,=
<b>Investeringskosten incl. BTW</b>	<b>€ 1.835.182,30</b>

### 4.3. Verbouw Swettetsjerke (bijlage 3)

Als 2e scenario zijn de kosten onderzocht voor de verbouwing en renovatie van de Swettetsjerke.

Als voorbeeld voor de verbouwing is de verbouwing van de Gereformeerde Kerk in Kollumerzwaag genomen. Leden van de commissie zijn hier op bezoek geweest en hebben hier een rondleiding gehad. Op basis van de opgedane ideeën is een uitwerking gemaakt van de verbouw van de Swettetsjerke.

Uitgangspunt is dat het hele kerkgebouw en de installaties worden gerenoveerd en of vervangen, zodat we weer vele jaren vooruit kunnen.

De duur van de renovatie zal ongeveer 3 tot 4 maanden zijn.

Door verschillende bedrijven is op hun terrein een opzet gemaakt van de te verwachten kosten.

Bouwbedrijf	€ 173.597,=
Installatiebedrijf	€ 57.626,=
Schilderbedrijf	€ 58.617,=
Diverse kosten	€ 90.754,=
Totaal	€ 380.594,=
Onvoorzien 20%	€ 76.119,=
<b>Totale kosten incl. BTW</b>	<b>€ 456.713,=</b>

#### **4.4. Kerkgebouw in Multi Functioneel Centrum Feanwâlden (bijlage 4)**

Met de gemeente Dantumadiel en het bureau KAW zijn in 2009/2010 gesprekken gevoerd over het inpassen van het kerkgebouw in een multifunctioneel centrum (MFC). De exacte invulling hiervan moet nog plaatsvinden maar bij de berekening van dit plan wordt in eerste instantie een inschatting gemaakt van € 15.000,= aan huurkosten voor de kerkzaal + € 5.000,= zaalhuur voor vergaderingen (prijs per jaar). Deze huurprijzen zijn geraamd en nog niet besproken met de gemeente Dantumadiel.

Met de gemeente zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over de inbreng van onroerend goed (Mienskip) en de vertaling daarvan in de exploitatie.

In het laatste overleg met de vertegenwoordigers van de gemeente Dantumadiel, is aangegeven dat door de gemeente wordt ingezet op een MFC op de huidige plaats van de Mienskip. Hierbij wordt het gebouw van de Mienskip in de plannen betrokken. Het idee is om in een stichtingsvorm het MFC te exploiteren waarbij de verschillende gebruikers dan inspraak hebben op de functionaliteiten. Ook de kerkelijke gemeente is dan een gebruiker en kan daarbij inbrengen om bij het MFC een grote zaal te bouwen die geschikt is voor onder andere kerkdiensten. De besluitvorming rond deze plannen moet nog plaatsvinden binnen het college van B&W.

#### **4.5. Prognoses scenario.**

Hierna volgt een toelichting op de opgestelde prognoses. Hiervoor wordt het prijspeil van 2009 gehanteerd.

##### Pastorie

In de scenario's wordt er voorlopig vanuit gegaan dat we niet overgaan tot verkoop van de pastorieën, zodat er woonruimte aangeboden kan worden aan de predikant(en). Deze keuze is van invloed op de financiële doorrekening van de verschillende exploitatie scenario's.

##### Scenario nieuwbouw

Hierbij wordt de Swettetsjerke, Mienskip en de beheerderswoning verkocht.

De totale opbrengsten van de panden wordt geschat op € 680.000,= (prijspeil 2010).

Omdat de middelen dan nog onvoldoende zijn zal een lening moeten worden afgesloten waardoor de rentelasten zullen stijgen.

##### Scenario verbouw Swettetsjerke

Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de Mienskip met de beheerderswoning worden verkocht. De totale opbrengst van deze panden wordt geschat op € 430.000,= (prijspeil 2010).

Voor een deel zullen eigen middelen worden ingebracht maar voor dit scenario hoeft geen lening te worden afgesloten.



### Scenario MFC

Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de Mienskip voor € 250.000,= wordt ingebracht en de Swettetsjerke en de beheerderswoning zullen worden verkocht. De totale opbrengst van de te verkopen panden wordt geschat op € 430.000,=. (prijspeil 2010).

De invulling van de wijze waarop de Mienskip kan worden ingebracht moet in de latere onderhandelingen worden meegenomen. Een mogelijkheid is om dit te verrekenen met de te betalen huurprijs voor een aantal jaren.

Indien de kerkelijke gemeente kiest om met dit scenario verder te gaan zal er nader onderzoek moeten plaatsvinden om duidelijkheid te krijgen over de vele onzekerheden die er nog zijn over een MFC, zoals:

- Waarde van de te verkopen en in te brengen panden
- Eigendomsverhoudingen
- Financiële middelen die de gemeente ter beschikking stelt voor de bouw van een MFC
- Locatie nieuw te bouwen MFC.

## 5. PROGNOSES FINANCIËLE SITUATIE

### 5.1. Toelichting op prognoses

Voor het opstellen van de begroting en prognoses wordt uitgegaan van de richtlijnen van de Protestantse Kerk Nederland. Hierna wordt per post nog een toelichting gegeven.

#### **Baten**

baten onroerende zaken +2%  
rentebaten en dividenden 3%  
bijdragen levend geld -2%  
subsidies en bijdragen 0%

#### **Lasten**

lasten kerkelijke gebouwen + 2.4 %  
lasten overige eigendommen en inventarissen  
+2.4%  
  
Afschrijvingen 20%  
Pastoraat +1.8%  
lasten kerkdiensten, catechese, etc. +2.4%  
verplichtingen/bijdragen andere organen + 2.4%  
Salarissen +1.8%  
kosten beheer en administratie +2.4%

#### **Saldo baten - lasten**

toevoegingen aan fondsen en voorzieningen 0%  
onttrekkingen aan fondsen en voorzieningen 0%  
Streekgemeenten 0%  
aandeel in lasten federatie 0%  
overige lasten en baten 2,4%

#### Baten onroerende zaken

Deze post heeft betrekking op de huuropbrengsten van de verschillende woningen. De jaarlijkse stijging van deze opbrengsten zijn gelijk aan de prijsindex van 2%.

#### Rentebaten

Dit betreft de renteontvangsten op de lopende rekeningen, spaarrekeningen. Bij een exploitatietekort zal dit bedrag jaarlijks dalen. Het gemiddelde rentepercentage is vastgesteld op 3 %.

#### Bijdrage levend geld

Hier vallen alle vrijwillige bijdragen, collectes giften en acties onder. Het aantal leden neemt jaarlijks af met gemiddeld 2,5 %. Voor een deel wordt dit gecompenseerd door een gemiddeld hogere VVB. In de prognose wordt een jaarlijkse daling opgenomen van 2%.

#### Subsidies en andere bijdragen

Betreft de jaarlijkse opbrengsten van het oud papier. Hierbij wordt een constante opbrengst in geschat.

#### Lasten kerkelijke gebouwen

Deze post heeft betrekking op de lasten van alle gebouwen. Hieronder wordt verstaan de kosten van energie en regulier klein onderhoud. Voor kosten van meerjaren onderhoud is in de post toevoeging fondsen en voorzieningen opgenomen.

#### Lasten overige eigendommen en inventaris

##### Afschrijving

Bij de samenvoeging van de administraties van de Hervormde Gemeente en de Gereformeerde Kerk wordt het onroerend goed voor een waarde van € 0,= op de balans vermeld. Dit betekent dat er geen rekening gehouden wordt met afschrijvingskosten.

##### Afschrijving inventaris

Dit heeft betrekking op klein inventaris (o.a. klein meubilair, beamer, etc.) hiervoor wordt jaarlijks 20% afgeschreven.

##### Pastoraat

Dit zijn de kosten verbonden aan 1.6 predikantenplaatsen. Deze kosten stijgen jaarlijks met de loonkostenindex van 1.8% (basis 2010) per jaar.

##### Lasten kerkdiensten

Deze stijgen jaarlijks met de prijsindex van 2.4 %. (basis 2010). Hieronder vallen de kosten van het jeugdwerk, organisten, etc.

##### Verplichtingen/bijdragen andere organen

Dit betreft diverse quota en aanslagen van m.n. landelijke en regionale kerkelijke organen. Stijging prijsindex 2.4%

##### Salarissen en vergoedingen

Deze post heeft betrekking op de kosten van koster, schoonmaker e.d. De kosten stijgen met de prijsindex loonkosten (1.8%)

##### Kosten beheer en administratie

Dit zijn de bureaubehoeften, drukwerk telefoonkosten verzekering e.d. Het bedrag stijgt mee met de algemene prijsindex van 2.4%

## **5.2. Prognoses scenario's**

Op basis van een gecombineerde begroting van beide kerken is een lange termijn begroting opgesteld voor de jaren 2011 -2018 voor de verschillende scenario's zoals vermeld in hoofdstuk 4.

Bovenstaande lange termijn begrotingen zijn als bijlage 1 t/m 4 toegevoegd.

## 6. SWOT-ANALYSE

De SWOT\* analyse is opgesteld door de commissie om de kansen en bedreigingen, sterkte- en zwaktepunten te analyseren.

SWOT-ANALYSE			
Intern / positief	intern / negatief	extern / positief	extern / negatief
<b>inventarisatie scenario Nieuwbouw achter pastorie Stinswei</b>			
Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
Nieuwe start gezamenlijke kerk	te weinig €	bereikbaarheid	op termijn te groot
voorlopig geen onderhoud	hoge investering voor relatief laag gebruik	mogelijke samenwerking met Schierstins	geen toestemming voor bouwen
multifunctioneel bruikbaar (intern)		aanzuigende werking kerkgang	waardedaling pastorie
centrale ligging		impuls voor het dorp	
energiezuinig		multifunctioneel bruikbaar (extern)	
alle wensen 'haalbaar'			
alle kerkelijke activiteiten op één plaats			
<b>inventarisatie scenario Swettetsjerke</b>			
Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
ruime parkeergelegenheid	hoge investering t.o.v. oud gebouw	op termijn beter verkoopbaar (bedrijvigheid)	bepaalde uitbreidingsmogelijkheden
financieel realiseerbaar	decentrale ligging	multifunctioneel bruikbaar (extern)	op termijn te groot
lange tijd geen groot onderhoud	hoge exploitatiekosten		
multifunctioneel bruikbaar (intern)			
alle kerkelijke activiteiten op één plaats	relatief statische indeling		

inventarisatie scenario MFC			
Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
relatief goedkoop/financieel haalbaar	gebouw niet in eigendom	toegankelijk gebouw	afhankelijk van burgerlijke gemeente
centrale ligging	medezeggenschap delen	mogelijkheid opzegging huur	afhankelijk van participanten
impuls voor het dorp		weinig financieel risico	
nieuwe start gezamenlijke kerk multifunctioneel		mogelijke inbreng Mienskip	
kerk onderdeel gemeenschap energiezuinig			
inventarisatie scenario 0-Meting			
Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
flexibele huisvestingsmogelijkheid	op langere termijn financieel niet houdbaar		opzegging huurcontracten Mienskip
woningaanbod voor predikanten	hoge exploitatiekosten		
	hoge onderhoudskosten		
	statisch kerkgebouw		
	exploitatie Mienskip		

**SWOT:**

Sterke en zwakke punten (Strengths & Weaknesses)

De sterke en zwakke punten zijn de kenmerken van het scenario. Het gaat om de interne elementen die je kunt beïnvloeden.

Kansen en bedreigingen (Opportunities & Threats)

De kansen en bedreigingen zijn de ontwikkelingen, gebeurtenissen en invloeden waaraan het scenario onderhevig is. Hier gaat het om de externe elementen die je niet kunt beïnvloeden.

## 7. SAMENVATTING

De commissie Passend Huis zal zich hier beperken tot het geven van een samenvatting van haar onderzoek. Conclusies trekken en het doen van aanbevelingen is geen onderdeel van de opdracht die de commissie heeft gekregen. Dit rapport zal worden aangeboden aan de beide colleges van Kerkrentmeesters. Besluitvorming zal via dit college, het gezamenlijk moderamen, de gezamenlijke kerkenraad en tenslotte de gemeente plaats vinden. Na definitieve besluitvorming kan de realisatie van de gekozen variant worden gestart. De commissie Passend Huis zal dan worden opgeheven.

In 2008 is aan de beide colleges van kerkrentmeesters opdracht gegeven de huisvestingsmogelijkheden voor de toekomst van kerkelijke gemeente in Feanwâlden / Feanwâldsterwâl te onderzoeken, inclusief haar financiële consequenties. Hiervoor is de commissie Passend Huis geïnstalleerd. Deze commissie heeft een aantal, in haar ogen meest realistische, mogelijkheden onderzocht waarbij rekening is gehouden met door de beide kerkenraden vastgestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn:

- De Johanneskerk behoudt haar functie als kerkgebouw en valt buiten elk scenario.
- Beide pastorieën zullen niet worden afgestoten.
- Erediensten moeten gezamenlijk in één kerkgebouw worden gevierd.

De onderzochte mogelijkheden zijn:

- De nul optie, de status van dit moment bij ongewijzigd beleid.
- Renovatie Swettetsjerke en afstoten van de Mienskip
- Nieuwbouw en afstoten van de Swettetsjerke en Mienskip
- Participatie in een Multifunctioneel centrum (MFC) en afstoten van de Swettetsjerke en Mienskip.

Onderdeel van het uitgevoerde onderzoek is een enquête onder de gemeenteleden, hiermee is in kaart gebracht welke wensen en ideeën er onder onze leden leven. Uitgangspunt bij elke mogelijkheid is dat alle kerkelijke activiteiten (vergaderingen, jeugdactiviteiten, bijeenkomsten etc.) in eigen huisvesting moet kunnen plaats vinden. Per mogelijkheid zijn een aantal aspecten bekeken waaronder de staat van onderhoud, de verwachte onderhoudskosten voor de komende tien jaar, capaciteit, feitelijke bezetting, taxatiewaarde voor een eventuele verkoop etc.

Ten aanzien van de financiële gevolgen zijn ook een aantal uitgangspunten geformuleerd waaronder stijgingspercentages onroerende zaken, rente en dividend, bijdrage levend geld, pastoraatkosten, salariskosten, beheer en administratie etc. De financiële component tenslotte is door twee "externe" gemeenteleden onder de loep genomen.

Als laatste onderdeel is door de commissie een zogenaamde SWOT analyse uitgevoerd waarbij per mogelijkheid de sterke punten, de zwakke punten, de kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht. Voor de resultaten van deze analyse wordt gemakshalve verwezen naar hoofdstuk 6 van dit rapport.

In onderstaand tabel zijn per mogelijkheid de financiële gevolgen voor de exploitatie aangegeven voor de periode 2011 t/m 2018.

Mogelijkheid	Gevolg exploitatie (2011-2018)
Nul optie	€ 253.142,= negatief
Verbouw Swettekerk met afstoten Mienskip	€ 73.287,= negatief
Nieuwbouw met afstoten Swettekerk en Mienskip	€ 365.865,= negatief
Participatie in MFC met afstoten Swettekerk en Mienskip	€ 176.509,= positief

**Tenslotte, elke optie zal met name persoonlijke voor- en nadelen kennen en eigen emotionele beweegreden. Als commissie hebben wij getracht persoonlijke en emotionele aspecten buiten elke beschouwing te laten.**