



Bernarduskerk en pastorie

29 augustus 2016

Doel

Draagvlak voor het plan dat we ontwikkeld hebben om de kerk en de pastorie te behouden voor de gemeenschap.

Vrienden van de- en stichting Scheepjeskerk

- Ontstaan in 1999 nav vragen in Raad Rijnwoude
- Handtekeningen actie
- Vlaggenmast en verlichting toren.
- Voornemen tot sluiten van alle kerken in 2004
- Oprichting klusgroep
- Tussenwand, opknappen gevels, toren en dak.

Doel St. Scheepjeskerk



Het is stand houden van het ensemble voor de nabije, de verre en de zeer verre toekomst.

- Financiële stabiliteit, niet afhankelijk van donaties en subsidies.
- Zekerheid:
 - Naar de parochie dat “kerken” altijd kan doorgaan.
 - Voor “minder” of niet kerkelijke activiteiten.

Hoe te realiseren

- Kerkgebouw en pastorie/klooster bij elkaar houden.
- Door het gebruik van de pastorie geld genereren om het ensemble in stand te houden.

Huidige situatie



- Onderhoud pastorie
- Gemeentelijk monument
- Onzekere toekomst
- Hoge kosten om pastorie geschikt te maken voor ander gebruik.
- Risico voor Parochie
- Onderhoud is slecht en wordt elk jaar minder
- Wat als klusgroep stopt met onderhoud?

Plan De Langen/vd Berg dat nu voorligt



- Bouwen van 7 huizen op het oostelijk gedeelte van het terrein (nu bos)
- Ombouw pastorie tot 3 appartementen
- Risico: Omdat L/vdB tot zeker 2019 krijgt om te verkopen
- Risico: Omdat procedure om bestemming te veranderen nog moet beginnen.
- Risico: Kosten voor renovatie pastorie (zie volgende slide)



Scheepjeskerk

Opknappen en ombouwen van de pastorie (plan De Langen-vd Berg)

- Pastorie ombouwen naar 3 appartementen van ongeveer 105 m² elk
- Kosten voor renovatie en achterstallig onderhoud geraamd op ca 750 kE
- Verkoop waarde 200 a 250 kE per appartement
- Netto opbrengst is 0 tot – 100kE (negatief)
- De ombouw van de pastorie wordt betaald uit de opbrengst van de 7 nieuwbouw huizen
- Blijft altijd een onzekere factor en is eigenlijk bepalend voor het plan risico in het totale plan.

Plan Stichting



Appartementen voor werkende jongeren in de pastorie en in de uitbouw.

Te realiseren door zelfwerkzaamheid en ter beschikking gestelde fondsen.

Geen risico



Scheepjeskerk

Begane grond





Scheepjeskerk

Uitwerking 1ste etage





Scheepjeskerk



Platte grond met mogelijk parkeerterrein



Begane grond met indeling voor parochie gebruik



Argumentatie gebruik



- Woonruimte voor mensen die nu moeilijk aan de bak komen
 - Tijdelijke woonruimte vanwege gezinssituatie
 - Vluchtelingen
 - En anders. Erasmus-jaar.
-
- Eenvoudige appartementen tegen zeer redelijke huur
 - Veel behoefte (2 jaar wachttijd in Leiden)
 - Contacten met SHWJ Leiden

Financieel plaatje



- Kosten raming opknappen en verbouwing is 630 kE
- We kunnen dit realiseren met gedeeltelijke zelfwerkzaamheid en ter beschikking gestelde fondsen.

- Bruto huuropbrengst (becijferd door een makelaar) is ongeveer 72kE per jaar.
- Rekening houdend met niet volledige bezetting en kosten voor onderhoud van de appartementen en beheerskosten is er een minimale netto opbrengst van 40kE per jaar te verwachten

- De netto opbrengst is beschikbaar om de pastorie aan te kopen en voor de instandhouding van het ensemble.

Standpunt Parochiebestuur

- We hebben een overeenkomst met De Langen/vd Berg.
- Wij kunnen/willen daardoor niets doen
- Dus jullie moeten bij De Langen/vd Berg zijn om de pastorie uit het project te halen.

Bevinding Stichting Scheepjeskerk



- De st. Scheepjeskerk heeft met De Langen/vd Berg gesproken.
- De prijs die De Langen/ vd Berg vraagt voor de pastorie is extreem hoog.
- Ondanks dat wanneer de pastorie uit het project is het risico voor De Langen/vd Berg nihil is.
- Bedenk ook dat pastorie in het project van De Langen/ vd Berg zeer waarschijnlijk een negatieve opbrengst heeft.
- Aankoop via De Langen/vd Berg zou betekenen dat we zeker minimaal 15 jaar de volledige verwachte opbrengst (40.000 euro per jaar) nodig hebben om de pastorie af te betalen.
- Gedurende die minimaal 15 jaar is er dan dus van ons uit geen geld beschikbaar om de pastorie en het kerkgebouw in stand te houden.

Wat betekend standpunt Parochie bestuur ?



Als we de pastorie zouden aankopen via De Langen/vd Berg (de weg die het parochiebestuur aangeeft) betekent dit dat:

- Er enige honderduizenden euro's bij De Langen/vd Berg terecht komen zonder dat daarvoor een prestatie wordt geleverd
- We nog steeds een renovatie moeten doen ter waarde van 630.000 Euro
- Bij elkaar dus ruim meer dan 1.000.000 euro moeten investeren
- Er de eerste 15 jaar via ons project-plan geen geld beschikbaar is voor instandhouding van het ensemble.

Kortom.....



We vragen aan het parochiebestuur om:

- Moeite te doen om de pastorie uit het project te halen. Er zijn daarvoor echt ruim argumenten voorhanden
- Of
- Zodanig druk uit te oefenen op De Langen/vdBerg dat de prijs die men voor de pastorie vraagt naar een reële waarde gaat.

Punten op een rij

- Gebruik pastorie is (semi) sociaal
- Met de opbrengst kunnen we de pastorie aankopen
- Pastorie is nu een verliespost.
- Er zijn fondsen beschikbaar voor onderhoud en verbouwing ensemble.
- Opbrengst gaat (direct en indirect) naar de parochie.
- Mogelijkheid om de benedenverdieping te reserveren voor de parochie
- Komt de levendigheid van de omgeving en parochie ten goede
- Positieve uitstraling van de parochie en de buurt
- We kunnen direct starten, dus geen verder verpaupering
- Geen risico
- Iedereen kan participeren (ANBI)
- Er blijft nog steeds ca 2000 m2 beschikbaar om te eventueel te bebouwen
- We hebben geen winst doelstelling
- Dit is in lijn met karakter van katholieke kerk
- Mooie staat van dienst met kerk en parochiehuis (gunnen).
- Past bij de wens van de gemeenschap/omgeving
- Maatschappelijke verantwoording parochie (wat laat je achter).





Scheepjeskerk