

Gedachten en argumenten om het ensemble kerk-pastorie als één geheel samen te behouden en, als vervolg daarop, een plan van de stichting Scheepjeskerk om het behoud van het ensemble te verwezenlijken.

8 mei 2016

Inhoudsopgave

Aanleiding

- **Inleiding**
- **Argumenten**
- **Stichting Scheepjeskerk**
- **Praktisch**
- **Herbestemming**

Ontwerp

- **Uitgangspunten**
- **Achterstallig onderhoud**
- **Ontwerp per etage**
- **Tekeningen**
- **Huuropbrengst**
- **Gefaseerde uitvoering**

Financieel en organisatie

- **Kosten**
- **Organisatievorm**
- **Opbrengst**

Parochie en stichting Scheepjeskerk

- **Stichting Scheepjeskerk**
- **Rol van de parochie**

Conclusie

Aanleiding

Inleiding

In de plannen tot dusver met het terrein komt het kerkgebouw los te staan van de rest van het terrein. De kerk blijft in de parochie en de rest gaat over in andere handen. Op zich is dit een manier vastgoed en terrein dat min of meer overbodig is geworden om te zetten in kapitaal. Dit kapitaal is echter maar bescheiden en eenmalig. Misschien handig voor de korte termijn en als er een goede bestemming is voor dit kapitaal.

Op de wat langere termijn is het veel voordeliger het kerkgebouw en de pastorie als een geheel samen te houden. De gedachte is om de pastorie zo te benutten dat deze geld oplevert voor het in stand houden van het kerkgebouw. Het ensemble kan dan kosten neutraal de toekomst in. Samen staan ze sterker dus. Behalve dit belangrijke punt zijn er nogal wat meer argumenten.

Andere argumenten zijn:

- Instandhouding van de kerkgebouw en pastorie als ensemble. Het Cuypersgenootschap heeft hiervoor een aantal steekhoudende argumenten die het cultuurhistorische belang hiervan aangeven . Als parochie werk je dan positief mee, een positief signaal vanuit een kerk die een nogal negatief imago heeft tegenwoordig.
- Veranderde maatschappij en voortschrijdend inzicht. Sinds ruim 14 jaar geleden, toen de eerste gedachten kwamen om het hele complex te gelde te maken is er veel veranderd. Nieuwe inzichten zijn er gekomen. De miljoenen die toen gedacht werden te verdienen zijn er niet. Met alle procedures en kosten is het nog maar zeer onzeker of de veel lagere opbrengst die men nu nog voorziet zelfs gehaald gaat worden.
- Het gaat niet alleen om geldelijke opbrengst. Maar ook de meerwaarde voor de gehele gemeenschap is opbrengst en levert een veel mooiere en rijkere opbrengst dan geld op de bank. Het is ook van blijvende waarde.
- Factor tijd en onzekerheid. De huidige plannen zijn onzeker en vragen nog redelijk veel tijd als het al tot uitvoering komt. Ondertussen komt er steeds meer achterstallig onderhoud aan de pastorie.
- Wat wil je als parochie achterlaten: Een paar huizen voor wie het kunnen betalen of een pastorie met een functie die reflecteert waar de kerk voor staat: solidariteit, compassie met minder bedeelden en zorgen voor mensen die het nodig hebben. De voorkeur lijkt me niet moeilijk.
- Op zich is er op het terrein best nog plaats voor woningbouw. Maar dit lijkt ons beslist niet noodzakelijk en we zijn er zeker geen voorstander van.
- Voor de toekomst van de parochiekern maakt het veel verschil, gebruik van de pastorie zoals wij dat beogen geeft veel meer levendigheid en activiteit rond de kerk en parochie. De toekomst voor de parochie kern ziet er dan zonnig uit.
- De pastorie en kerk als geheel behouden geeft ook naar parochianen en vrijwilligers een heel ander, positiever signaal.
- Wanneer het kerkgebouw alleen, dus zonder pastorie, verder gaat is dat ook een signaal vanuit de parochie. Wat ziet men vanuit het kerkbestuur dan als toekomst van deze parochie-kern?

- De kerk en pastorie samen voorkomt dat er in de toekomst een vervelende situatie ontstaat met betrekking tot het eigendom en onderhoud van de kerk. Stel dat de parochie geen gebruik meer wil maken van de kerk is de vraag wie m dan overneemt en het onderhoud gaat doen. Door de pastorie en kerk als geheel te houden wordt dit voorkomen.

Stichting Scheepjeskerk

De inzet van de Stichting Scheepjeskerk ideëel. Dit betekent dat we er geen persoonlijk belang bij hebben, het vrijwillig doen en zonder kosten. De stichting Scheepjeskerk is een erkende ANBI stichting en heeft als enig in de statuten vastgelegde doel: Het in stand houden van de Scheepjeskerk.

Praktisch.

Er is vanuit diverse kanten inzet en bereidheid van privé personen om aan het doel van de stichting bij te dragen, financieel maar ook fysiek. Wij zien dat als een aanbod aan de gemeenschap. De stichting Scheepjeskerk kan met het hier omschreven plan dit aanbod omvormen tot een geschenk, een gift aan de gemeenschap !

Herbestemming

Uitgangspunten bij het herbestemmen van de pastorie in het complex kerkgebouw-pastorie zijn:

- Een functie voor de gebouwen.
- Financieel gezond.
- Instandhouding van het kerkgebouw en pastorie op langere termijn
- Sociale of semi sociale functie voor de pastorie.

Het maken van appartementen voor werkende jongeren is een goede mogelijkheid die valt in de bovengenoemde criteria.

Het sociale aspect komt ook tot zijn recht omdat we denken aan appartementen met name voor de financieel minder draagkrachtigen; degelijk, compact, met alle voorzieningen maar betaalbaar. We weten dat hieraan een constant en grote behoefte is. We mikken daarmee ook op een redelijk snelle doorstroom van bewoners.

Ontwerp, uitgangspunten

Appartementen in de pastorie en aanbouw (voormalig secretariaat)
Om een idee te krijgen wat mogelijk is en hoe dat te exploiteren is er een ontwerp gemaakt met financiële calculatie er aan vast.

Uitgangspunt bij het ontwerp.

Appartementen betaalbaar en leefbaar, met eigen keuken en sanitaire voorziening. Gezamenlijke ruimte voor wasmachines en drogers eventueel gezamenlijke waslijn. Gezamenlijk gebruik van de tuin om buiten te zitten of misschien zelfs een bescheiden moestuin.
Geschikt voor een breed scala.

Uitgangspunten voor de verbouw.

Daarbij is uit gegaan van de volgende punten:

Vluchtweg

Nooduitgangen aan beide zijden van het gebouw zijn vrij eenvoudig te realiseren. Bij de eerste verdieping is vluchtweg over de entree van de sacristie. Bij de uitbouw (voormalig secretariaat) met een buitentrap.
De 2^{de} etage met buitentrap naar dak van de sacristie.

Dragende muren zo veel mogelijk laten staan. Dit zijn de muren van de gang. In de aanbouw zijn misschien wat stalen binten nodig ter ondersteuning
Isolatie aan de buitenmuren inwendig aanbrengen. Gerekend is met een dikte van ca 10 cm (klasse A of B). Binnenmuren met gips-metal stud.

Binnendeuren indien mogelijk in de vorm van schuifdeur. Dat geeft meer benutbare ruimte in de appartementen.

Centrale CV installatie op zolder. Warmte afname te meten met units als voor stadsverwarming.

Elektra. Eigen elektra meter, dit kan een tussen meter zijn of eigen aansluiting. Tussen meter is misschien beter dan kunnen we ook iets doen met zonnecollectoren?

Water: Tussen meters of omslaan per huurder.

Centrale afzuiging/ventilatie Dit kan via de gang in de oudbouw. Plafond verlagen. Kooktoestel en douche ruimte zijn steeds geplanned naast de gang zodat in de appartementen weinig kanaalwerk nodig is en ook weinig kans op overspraak. Brandkleppen waar nodig. Leidingenschacht naast de centrale trap omhoog. Afzuigunit op zolder.

Riool. Voor BG via de kelder. Voor 1^{ste} en 2^{de} etage via de gang in verlaagd plafond. Keuken en douche zijn steeds naast de gang gesitueerd. Daardoor minimale kans op geluid overlast Centraal riool kan ook via de leidingenschacht naast de centrale trap.

Schuurboxen. Inde garage. Ca 3,5 m² per appartement is mogelijk.

Fietsen. Aparte fietsenstalling te realiseren achter het gebouw.

Koken op gas. Gas is eenvoudig aan te leggen en moet er toch zijn voor de CV. Hiermee is ook de elektrische aansluiting van het totaal bescheiden.

Tuin. Een tuin voor gezamenlijk gebruik om buiten te zitten bv of misschien een bescheiden moestuin.

De nieuwbouw (voormalig secretariaat en garages) handhaven.

Achterstallig onderhoud

Dak. Moet geïsoleerd dus volledig opknappen in ieder geval nodig

Ramen/kozijnen. Waarschijnlijk is het nodig alles te vervangen. In ieder geval overal dubbelglas.

Ontwerp, praktisch

Gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten is mogelijk

Per etage:

Studio van 19 m ²	1 persoon
Twee kamer appartement 27 m ²	2 personen
Twee kamer appartement 24 m ²	1 persoon
Twee kamer appartement 27 m ²	2 personen

Op de eerste etage extra

Twee kamer appartement van 23 m ²	1 persoon
Twee kamer appartement van 23 m ²	1 persoon
Twee kamer appartement van 28 m ²	2 personen

In de garage is ruimte voor schuur-boxen (ongeveer 3,5 m² oppervlak per stuk) en gezamenlijk te gebruiken wasmachines en drogers.

Aparte fietsenstalling achter de pastorie.

In totaal dus 3 studio's (1-persoons), 5 stuks 1-persoons twee kamer appartementen en 7 stuks 2-persoons tweekamer appartementen.

Gezamenlijk vloer oppervlak in totaal 308 m²

Tekeningen

Zijn bijgevoegd op de laatste bladzijden van dit document.

- Tekening mogelijke indeling van de begane grond
- Tekening mogelijke indeling van de eerste etage
- Tekening mogelijke indeling van de tweede etage
- Tekening begane grond met mogelijke inpassing van parkeren.

Huuropbrengst

In de markt zie je huren voor dit soort appartementen die liggen tussen 15 en 22 euro per vierkante meter en soms nog wel hoger.

We maken hier mooie appartementen op een goede, rustige locatie. Maar waarschijnlijk niet zo aantrekkelijk als in centrum stad.

Huur opbrengst is denk ik minimaal iets van 17,5 euro per m² per maand

Volgende huur opbrengsten lijken redelijk:

Studio's	€ 295 (€15,5 per m ²)	x3=	€ 885
1 persoon twee kamer	€ 405 (€17 per m ²)	x5=	€ 2025
2 persoons tweekamer	€ 465 (€17 per m ²)	x7=	€ 3255
Totaal		€ 6165 x 12 =	€73.980 per jaar.

Daarbij nog de service kosten voor het schoonhouden van trappen, gangen, ramen zemen en bijhouden tuin. Een bedrag van 50 euro per maand lijkt hiervoor ruim voldoende.

Uitvoering

De gehele verbouwing gefaseerd uitvoeren

Fase 1: Dak, ramen algehele buitenzijde, aanbrengen centrale voorzieningen (CV ketel, centrale afzuiging, hoofdriool, brandtrappen).

Fase 2: appartementen 2^{de} etage

Fase 3: appartementen 1^{ste} etage

Fase 4: appartementen voormalig secretariaat

Fase 5: begane grond

Financieel en organisatie

Kosten

Totale kosten voor verbouwing komen volgens een eerste inschatting op € 550.000 á € 650.000. Daarbij komen nog de kosten om het gebouw te verwerven.

De organisatievorm

Het lijkt voor de hand liggend om te kiezen voor twee stichtingen (eigenlijk op dezelfde manier als bij Pleyn '68).

De eerste stichting (laten we die voor het gemak de stichting "Verhuur" noemen) verhuurt de appartementen, regelt het onderhoud, int de huur etc etc.

Daarnaast is er een stichting "beheer". Die is eigenaar van het gebouw.

Dit wordt een ANBI stichting, mogelijk zelfs een culturele ANBI stichting.

Deze int huur van de stichting "verhuur".

De leningen van particulieren zijn hier ondergebracht.

En hierin is ook de hypotheek van een externe geldschieter ondergebracht (privé personen, mogelijk een bank lening en/of hypotheek van de parochie).

De stichting beheer betaald rente uit (die particulieren fiscaal vriendelijk weer kunnen terugschenken aan de stichting).

Het overschot kan gebruikt worden voor de aflossing of is een reservering.

Opbrengst

Rekening houden met enige leegstand is er een netto opbrengst beschikbaar tussen de €20.000 en € 25.000.

Als we uitgaan van een slimme manier van verbouwen (gelijk er nu gebeurt met de restauratie van de kerk) en ook een slimme manier van kapitaal verwerving (als bij Pleyn '68) kan het overschot makkelijk oplopen tot € 40.000 of zelfs meer.

Dit geld is voor een gedeelte voor eventuele aflossing van schuld, de rest is beschikbaar voor voortbestaan van het kerkgebouw.

Het risico is zeer gering. Al bij 60% bezetting (dat is verhuur van 9 van de 15 appartementen) dekken de huuropbrengsten de kosten. Wanneer privé

geldschieters afzien van rentevergoeding is dit minimale bezettingspercentage zelfs aanzienlijk onder de 50%.

Het exploitatie overschot zal benut worden om een schuld geleidelijk in te lossen en daarmee ook een exploitatie risico nog verder te verkleinen. Het kerkgebouw kan op elk moment ook in de stichting worden ondergebracht. Dat kan zijn als de parochie geen gebruik meer wenst te maken van het kerkgebouw of wat ons betreft ook op een eerder moment. Het beheer en onderhoud van het kerkgebouw zal dan via de stichting lopen. Dat kan voor de parochie best aantrekkelijk zijn. Aan de wens/eis van de parochie om eigenaar te zijn van een kerkgebouw waar diensten worden gehouden kan misschien worden voldaan door deel te nemen in de stichting Scheepjeskerk.

Parochie en Stichting Scheepjeskerk

Rol van de parochie

De rol van de parochie is twee ledig.

- Ons voorstel houden ook belangrijke voordelen in voor de parochie. Nogmaals willen benadrukken dat het plan een stabiele toekomst geeft, ook voor de lange termijn aan zowel kerk als pastorie. Belangrijk is dat we samen met het kerkbestuur dit plan mogelijk te maken en verwezenlijken.
- De parochie kan een rol spelen in het verstrekken van een hypotheek bijvoorbeeld. Zij krijgt dan een normale rente betaald.

Daarnaast kan de parochie natuurlijk overwegen een gedeelte van de begane grond te huren om daar ruimte te hebben voor het parochie secretariaat. We denken dan aan de ruimte van de Studio en het één kamer appartement. Bij elkaar ongeveer 43 m² die benut kunnen worden als werk en vergaderruimte.

Stichting Scheepjeskerk

De stichting Scheepjeskerk wil dit plan trekken en in gang zetten. We zouden daarvoor een tijdplanning moeten maken. In principe willen we zo snel als mogelijk starten met het wegwerken van het achterstallige onderhoud.

Het is daarvoor uiteraard nodig dat we een principe overeenstemming hebben. Ook is het voor de stichting Scheepjeskerk een vereiste dat dit niet alleen een plan is voor de pastorie maar dat ook het kerkgebouw hierin zit.

Nogmaals willen we benadrukken dat de stichting Scheepjeskerk alleen maar tot inzet en doel heeft: Het in stand houden van het kerkgebouw en de pastorie heeft. Alle opbrengsten van dit project komen uiteindelijk beschikbaar voor dit doel.

Alle inzet van de stichting is vrijwillig, belangeloos en zonder kosten.

Conclusie

Het is zeer goed mogelijk de pastorie geschikt te maken voor verhuur van betaalbare appartementen.

De opbrengst is zeer behoorlijk.

Behalve een materiele opbrengst is er ook een grote immateriële meerwaarde.

Het garandeert voortbestaan van de pastorie en kerk, ook op de langere termijn.

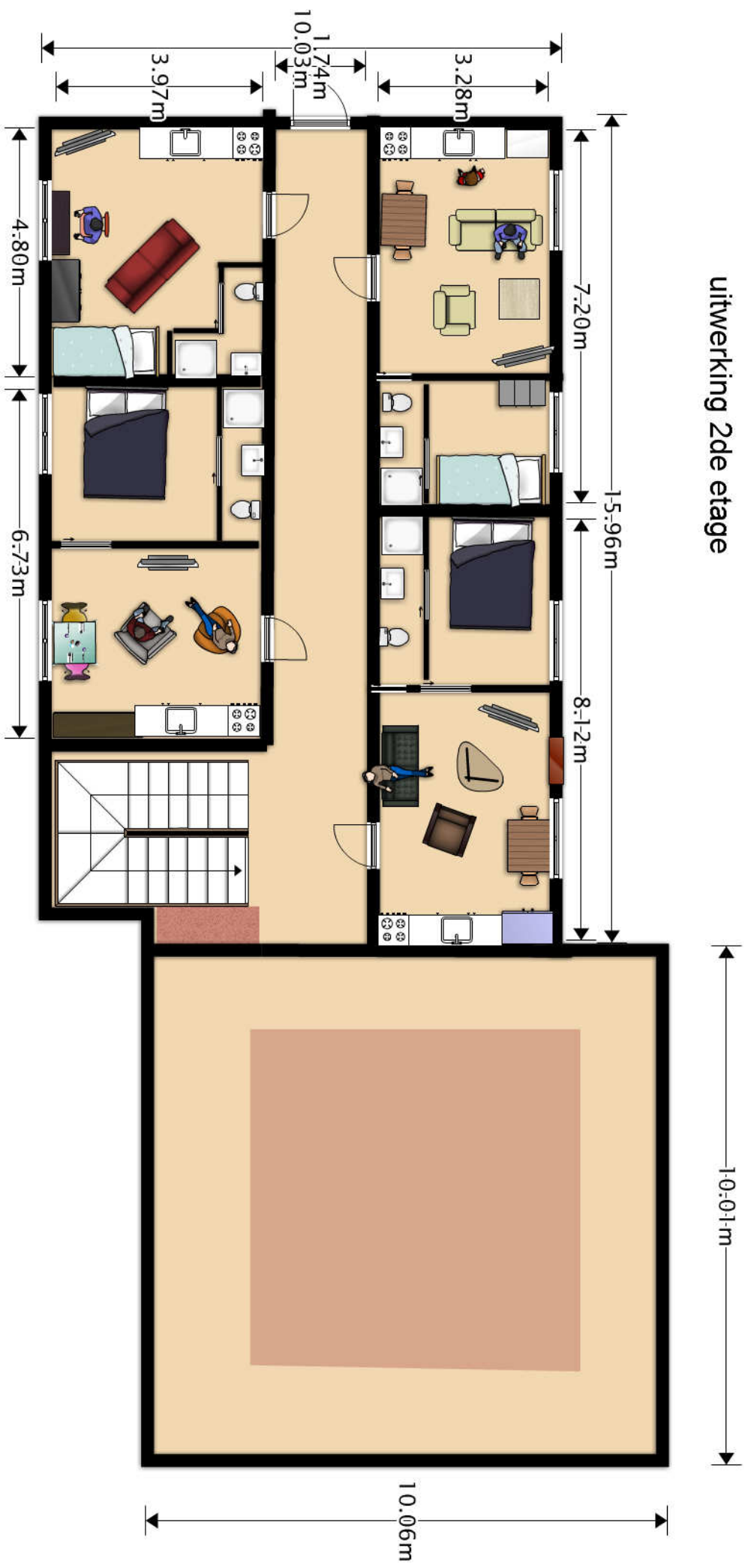
uitwerking begane grond



Uitwerking 1ste etage



uitwerking 2de etage



Platte grond met mogelijk parkeerterrein



0m

12m

24m