



Adviesrapport commissie Gebouwen

Protestantse Gemeente Alexanderkerk Rotterdam

December 2023

Protestantse Kerk



Inleiding

De commissie Gebouwen heeft van de kerkenraad de opdracht gekregen om een realistische visie te ontwikkelen op het onroerend goed van de gemeente van de Alexanderkerk. De commissie heeft daarbij mede gebruik gemaakt van het adviesrapport dat door de commissie Toekomst is opgesteld.

De huidige situatie is als volgt:

Het kerkgebouw van de Alexanderkerk is verouderd en vraagt om ingrijpende maatregelen qua onderhoud en verduurzaming; dat brengt hoge kosten met zich mee. Het onderhoud en de verhuur van het gebouw vraagt om de inzet van veel vrijwilligers, die niet meer in voldoende mate aanwezig zijn en wier aantal in de komende jaren waarschijnlijk verder zal afnemen.

Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Het beleidsplan 2021-2026 van de Protestantse Gemeente Alexanderkerk te Rotterdam.
- Twee adviesrapporten (maart en mei 2023) van ds. Jaap van de Meent, interim predikant.
- Het adviesrapport van de commissie toekomst.
- De ontwikkelingsperspectieven zoals geschetst door Maas Wijkontwikkeling, een projectontwikkelaar uit Vlaardingen. Zelf zeggen ze: *We ontwikkelen leefbare wijken, betaalbare woningen en betere woonzorgomgevingen. Dat lukt door onze andere aanpak. We zoeken en vinden zelf kansen waar een wijk beter van wordt. Daarnaast zijn we helder in financiën: we delen onze businesscase en rekenen geen winst over sociale woningbouw. De winst uit andere woningen delen we met grondeigenaren, woningcorporaties en zorginstellingen of herinvesteren we in de wijk.*

Er worden vijf verschillende situaties beschreven met elk hun plussen en minnen:

1. De Alexanderkerk handhaven.
2. De Alexanderkerk haalbaar renoveren.
3. De Alexanderkerk herontwikkelen.
4. De Alexanderkerk verkopen, kerkelijke gemeente blijft in de wijk.
5. De Alexanderkerk verkopen, kerkelijke gemeente wordt opgeheven.

Het is aan de kerkenraad en uiteindelijk aan de gemeenteleden om daarover een besluit te nemen.

De commissie Gebouwen:

Erik Breukhoven (vz), Aad van der Wilt (sec), Jaap van de Meent (adv), Terence Pasman (KR)

December 2023

Situatie 1 De Alexanderkerk handhaven

De gemeente blijft als zelfstandige kerkelijke gemeente in het huidige gebouw van de Alexanderkerk.

Plussen

Er verandert voorlopig niets voor de mensen: de kerk blijft in de polder en de Protestantse Gemeente Alexanderkerk blijft eigenaar van de grond en de gebouwen.

Minnen

Er is sprake van achterstallig (groot)onderhoud, zeker ook omdat in de afgelopen jaren spaarzaam onderhoud is gepleegd om geld uit te sparen voor de herontwikkeling van de gebouwen.

Het beheer en het onderhoud van het gebouw kost veel geld, maar kost ook veel inzet van gemeenteleden die allerlei taken moeten uitvoeren. Hierbij is zorg over het aantal vrijwilligers dat deze taken op zich kan nemen. Door o.a. vergrijzing zal dat aantal waarschijnlijk verder afnemen.

Het gebouw is niet of nauwelijks geïsoleerd. Dat betekent dat er heel veel energie moet worden aangewend om het te verwarmen. Zeker met de onzekere en torenhoge energieprijzen is dat bijna niet meer op te brengen voor een steeds kleiner wordende gemeente.

Het is niet met zekerheid te zeggen hoe lang het gebouw nog bruikbaar blijft op deze manier.

Opmerkingen

Er gaat veel tijd en menskracht zitten in het gebouw. De kerkrentmeesters en de kerkenraad blijven verantwoordelijk voor het onroerend goed. Dat vraagt veel tijd en kennis van financiën en het beheer van gebouwen.

Er zijn veel vrijwilligers nodig voor schoonmaak, verhuur en onderhoud van het gebouw. Die zijn er steeds minder, waardoor veel groot en klein onderhoud zal moeten worden uitbesteed aan externe partijen en dat brengt uiteraard extra hoge kosten met zich mee.

Situatie 2 De Alexanderkerk haalbaar renoveren

Met inbreng van externe deskundigheid wordt het bestaande kerkgebouw zo goed als mogelijk gerenoveerd, binnen de grenzen van de financiële mogelijkheden.

Plussen

Het kavel en de gebouwen blijven in eigendom. De Protestantse Gemeente Alexanderkerk blijft in de wijk.

Door de renovatie zal het kerkgebouw wat langer bruikbaar blijven.

Minnen

De mogelijkheden om het kerkgebouw te renoveren zijn zowel technisch als financieel beperkt.

Als gevolg van het achterstallig onderhoud en de energiesituatie van het kerkgebouw is dit een ontzettend dure optie. Er kunnen wel stappen worden gezet om het gebouw duurzamer te maken. Ook na de renovatie zullen beheer en onderhoud veel tijd, geld en menskracht blijven kosten.

Opmerkingen

Bij een eventuele renovatie kan de kerkzaal wellicht worden verkleind. Het gemiddeld aantal kerkgangers zal daarbij leidend dienen te zijn en niet het aantal leden op papier.

Het blijft mogelijk het gebouw te verhuren, zolang daarvoor voldoende vrijwilligers beschikbaar zijn.

In feite is deze situatie een tussenoplossing; door de eerder genoemde beperkingen zal in de toekomst een andere keuze moeten worden gemaakt!

Situatie 3 De Alexanderkerk herontwikkelen

In samenwerking met (een) externe partij(en) worden alle bestaande gebouwen ingebracht in een herontwikkelingsproject. In dat nieuwbouwproject wordt dan een permanente ruimte gerealiseerd voor het houden van kerkdiensten en activiteiten.

Plussen

De kerk blijft in de polder beschikbaar. De Protestantse Gemeente Alexanderkerk krijgt nieuw elan door in een nieuw, kleiner en modern gebouw verder te kunnen gaan.

In een nieuw gebouw zullen onderhoudskosten en energiekosten veel lager uitvallen. Bij een nieuw gebouw behoeven minder vrijwilligers voor onderhoud en beheer te worden ingezet.

Minnen

Herontwikkeling is vaak een langdurig traject, in dit geval ca. 3 jaar.

Opmerkingen

Tijdens een bouwperiode zal tijdelijk een vervangende ruimte moeten worden gehuurd elders in de wijk. Dat zal nader onderzocht moeten worden.

Op basis van de huidige informatie lijkt een herontwikkelingstraject financieel haalbaar te zijn.

In dit kader in november/december contact gezocht met Maas Wijkontwikkeling met de vraag of zij heel snel duidelijkheid zouden kunnen geven over de haalbaarheid van een geheel of gedeeltelijke herontwikkeling van de Alexanderkerk. Daaruit kwam een veelbelovende perspectief naar voren:

Het is mogelijk om een complex met woonzorgappartementen te realiseren op de kavel. In de plint van dat gebouw komt dan een klein zalencomplex waarin een kleine kerkzaal en enkele nevenzalen worden gerealiseerd.

Situatie 4 De Alexanderkerk verkopen, de kerkelijke gemeente blijft in de wijk.

De gehele kavel, inclusief de gebouwen wordt verkocht.

De Protestantse Gemeente Alexanderkerk zoekt op een andere plek in Het Lage Land een ruimte waar kerkdiensten en activiteiten kunnen worden gehouden.

Plussen

Er blijft een ruimte voor de kerkelijke gemeente in de wijk, zij het in een ander gebouw.

Alle beheerlasten en gebouwfafhankelijke kosten komen te vervallen! Daarmee vervallen uiteraard ook alle beheer- en onderhoudstaken die niet meer hoeven worden uitgevoerd. Alle energie kan worden gestoken in het gemeenteleven.

De opbrengst van de verkoop van de grond met de gebouwen komt ten goede aan het eigen vermogen en kan worden aangewend voor andere doeleinden ten behoeve van de instandhouding van de kerkelijke gemeente.

De kerk huurt een gebouw in de wijk waarin kerkdiensten kunnen worden gehouden en activiteiten kunnen worden ontplooid. Daarmee hangt alleen een nader vast te stellen huursom samen, zodat de begroting er heel duidelijk uitziet. Het pand dat we huren vergt weinig tot geen inzet van mensen voor beheer.

Minnen

Bij huren van een ruimte zijn we afhankelijk van de voorwaarden die de verhuurder stelt. Dat geldt niet alleen voor het gebruik van het gebouw, maar bijvoorbeeld ook voor het tijdstip van de kerkdiensten en de looptijd van het huurcontract.

Opmerkingen

Omdat het gebouw wordt gehuurd kunnen de kerkenraadsleden en de kerkrentmeesters zich richten op meer inhoudelijk zaken. Wel blijven ze verantwoordelijk voor de financiën van de kerkelijke gemeente.

Vrijwilligers hoeven minder ingezet te worden voor schoonmaak en onderhoud van het gebouw en kunnen zich richten op activiteiten rondom vieren, dienen, leren en ontmoeten.

Omdat er geen eigen gebouw is, zal steeds moeten worden bekeken of en wanneer er ruimte beschikbaar is voor activiteiten.

Belangrijk aspect is de bereikbaarheid van de nieuwe locatie en de toegankelijkheid van dat gebouw.

Situatie 5 De Alexanderkerk verkopen, de kerkelijke gemeente wordt opgeheven

Alle gebouwen worden verkocht.

De gemeenteleden zoeken individueel een andere gemeente in de omgeving waarvan zij lid willen worden.

Plussen

De opbrengst van de verkoop wordt toegevoegd aan het eigen vermogen. Dat kan worden aangewend als 'bruidsschat'.

Minnen

Er is geen kerk meer in de wijk. Dat is in strijd met de uitgangspunten van de fusie uit 2017 en past ook niet binnen de wensen van de gemeenteleden zoals die uit de enquête van de commissie Toekomst naar voren zijn gekomen.

Als gemeenteleden een kerk elders moeten zoeken, heeft dat waarschijnlijk veel afhakers tot gevolg.

Opmerkingen

In het kader van de opdracht is niet nagegaan of een fusie met een bestaande gemeente haalbaar of wenselijk is.

Het opheffen van een gemeente vergt een besluit van de classis. Het breed moderamen van de classicale vergadering draagt zorg voor de vereffening.