

Aanvullende informatie Digitale gemeenteavond i.v.m. 'kennen en horen' i.v.m. het voorgenomen besluit ten aanzien van de Oosterkerk.

Maandag is het moderamen van de Algemene Kerkenraad bij elkaar geweest. Het blijkt dat enkele leden gevraagd hebben naar meer onderliggende informatie. Daarom hebben wij nog eens gekeken naar documenten, die u kunnen helpen bij de meningsvorming over dit plan. Voor een deel staan ze nu al op de website van de Protestantse Gemeente Hoogeveen.

We willen de volgende stukken hier nog aan toevoegen:

- Het rapport van de commissie Oosterkerk.
- Het advies van het College van Kerkrentmeesters aan de Algemene Kerkenraad.

Van het voorgenomen besluit van de Algemene Kerkenraad hebt u via de Kerkentrommel al kennis kunnen nemen.

Adviesrapport Oosterkerk

aan college van kerkrentmeesters



adviescommissie :

Henk Lenten
Henk Alberts
Johan Hidding
Tom Thomas
Lammert Krikken
Bernd van der Haar



1. Algemeen

Op 27 juni 2019 heeft de adviescommissie Oosterkerk het moderamen van het CvK een tussenrapportage overhandigd. Hierin werd verantwoording afgelegd van een breed onderzoek naar alternatieve mogelijkheden om daarmee een locatie in welke vorm dan ook te behouden voor kerkelijke vieringen en ontmoeting in wijk Oost.

Gekeken is naar samenwerkingsmogelijkheden met een andere kerkelijke gemeente, buurtwerk en onderwijs. Dit bleken na een verkenning geen opties, waarna verbouw en nieuwbouw zijn onderzocht op haalbaarheid.

Het CvK heeft na deze tussenrapportage een nieuwe opdracht aangereikt om zowel verbouw als nieuwbouw te onderzoeken met een financiële onderbouwing, waarbij tevens voor de toekomst lagere energie en onderhoudskosten gerealiseerd moeten worden.

Zondag 12 januari heeft de wijkgemeente Oost na afloop van de eredienst bovenstaande informatie verwoord gekregen.

Met B&O is de nieuwbouw variant besproken op 14 januari en een programma van eisen aangereikt en toegelicht met daarbij het verzoek een kostenraming te maken en dit ook te doen voor een nieuw verbouwplan om tot een vergelijk te kunnen komen.

In het voor u liggende rapport wordt een definitief advies gegeven aan het college van kerkrentmeesters, waarin wij als commissie unaniem pleiten voor verbouw.

Argumenten:

- Nieuwbouw voor een gebouw van 320 m² is te klein voor 250 mensen om vieringen te houden en dat geldt tevens voor de andere ruimten.
(zie bijlage voorlopige kostenraming 24-1-2020)
- Nieuwbouw voor een gebouw van 400 m² is passend, maar het tekort komt dan naar onze mening op ruim € 300.000,- (zie voorlopige kostenraming 24-1-2020 en exclusief zonnepanelen)
- Verbouw volgens de bijgeleverde schets biedt een gebouw met meer ruimte en mogelijkheden, waarvoor een interne verbouwing moet plaatsvinden.
Een kostenraming wordt hierna weergegeven.

We hebben nog steeds geen aanbiedingsbrief voor de grond ontvangen van Koenen Bouw. De genoemde bedragen zijn gekomen uit een mail en mondelinge bevestiging van B & O. Na ontvangst van deze brief en het akkoord hierop van het college van kerkrentmeesters kunnen vervolgstappen worden genomen.

Een aantal onderzoeksvragen liggen nog op tafel en worden in punt 3 genoemd. Van het college van kerkrentmeesters wordt gevraagd dat de adviescommissie deze van antwoorden kan voorzien en mochten er kosten aan verbonden zijn, dat deze dan worden vergoed.

Na het inwinnen van deze informatie wordt hiervan verslag gedaan en kan de adviescommissie worden opgeheven.



2. Voorlopige kostenraming

bouwkosten		
zie calculatie B&O 24-1-2020	€ 535.186,- afgerond	€ 540.000,-
zonnepanelen		€ 34.000,-
verfwerk binnenmuren en bouw podium, preekstoel		€ 15.000,-
aankleding gebouw (verlichting, stiltehoek o.a.)		€ 11.000,-
onvoorzien		€ 15.000,-
groot onderhoud (dakbedekking, scheuren muur, kozijnen) advies: expertise inhuren en kostenraming uitvoeren		€ 50.000,- +
subtotaal		€ 665.000,-
vervangende ruimte eredienst 52 zondagen x €100,-		€ 5.200,-
tijdelijke opslag inboedel		€ 800,-
inpakken orgel en indien nodig bijstellen		€ 5.000,-
externe adviezen (zie hoofdstuk 3)		€ 10.000,-
totaal		€ 686.000,-
inkomsten verkoop grond		€ 500.000,-
af: sloopkosten inclusief btw € 53.240,- afgerond		€ 54.000,-
		-
		€ 446.000,-
aanvullend krediet en investering		€ 240.000,-

Opmerking: Voor beeld en geluid is geen post opgevoerd.
Wij begrepen dat dit in een aparte begroting zit.

onderhoud en energiekosten op jaarbasis huidig gebouw	
<u>energie</u>	€ 20.000,-
<u>onderhoud</u> De post onderhoud van 30.000 is het gemiddelde uit het meerjarenplan groot onderhoud. Er zou in de jaren 2014 t/m 2019 al het nodige geïnvesteerd moeten worden in metselwerk en kozijnen. Waarschijnlijk is dit niet allemaal uitgevoerd ? Vandaar ook raming voor nu en komende jaren wenselijk.	€ 30.000,-
<u>rechtstreeks toegerekende kosten</u> Dit is eigenlijk alles wat rechtstreeks aan de Oosterkerk kan worden toegerekend. Dus zowel onderhoud en reparaties aan inventaris, terrein of gebouw, schoonmaakkosten van Area, kosten B&O, Pels en van Leeuwen inzake orgel etc. Veel lager dan 6.000 zal dat in de toekomst niet worden.	€ 6.000,-
totaal	€ 56.000,-

streefbedragen voor onderhoud en energiekosten op jaarbasis bij verbouw	
<u>energie</u> - veel kleiner gebouw: een schatting totale kerkgebouw incl laagbouw, excl woning: ca 6000m3 alleen de kerkzaal en kloostergang samen: ca 3000m3 - zonnepanelen, dus stroomkosten nihil - nieuwe CV of andere verwarmingssysteem met lager energieverbruik	€ 10.000,-
<u>onderhoud</u> -groot onderhoud wordt tegelijk met verbouw uitgevoerd en dus komende 15/20 jaar afgerond	€ 10.000,-
<u>rechtsreeks toegerekende kosten</u>	€ 4.000,-
totaal	€ 24.000,-



3. Onderzoeksvragen vervolg:

Op details willen we als commissie graag nog meer informatie vergaren en vragen daarvoor toestemming van het College van kerkrentmeesters.

Het betreft de onderstaande zaken:

Vragen en aandachtspunten voor overleg B&O (indien mogelijk)

1. Nadere omschrijving technische en bouwkundige werkzaamheden om te zien wat wel en niet is gerekend.
2. Moet de tegelvoer vanwege de vloerbelasting worden verwijderd bij egaliseren met schuimbeton oid of kan deze blijven liggen?
3. Klokkentoren: stabilisatie voet toren –constructeur schakelen?
4. Moet er een versteviging in de vloer worden aangebracht bij te plaatsen wanden en kolommen(opvang verdieping)? constructeur schakelen?
5. Inventarisatie staat van de buitengevel en dak met kostenraming
6. Inschatting onderhoud totale complex komende 15 jaar
7. Is in de begroting rekening gehouden met het bijwerken van de muren en toren?
8. Afscherming verdieping van kerkzaal. Hoe kan dit het beste gedaan worden?
9. Vormgeving stiltehoek
10. Kan de entree wat meer geaccentueerd worden, misschien met een luifel?
11. Trap naar zolder ¼ slag draaien: vanuit zaal consistorie (niet door torenvoet)

Verder aandachtspunten

1. orgel.

Onderzoek naar mogelijkheden om orgel aan te passen en in te pakken

Kosten opgave voor bovenstaande

Verwarming kerk mede bepalend voor orgel of omkasting?

Contact met liturgisch centrum via spiegel of scherm

Elektronisch orgel alternatief?

- Actie: organisten, Molenaar, externe expert

2. verwarming kerkzaal

Snelle verwarming bij gebruik, bijv. infraroodstralers op nivo verlaagde verlichting

Basis warmte nodig? ook ivm pijporgel

Gebruik bestaande radiatoren?

- Actie: externe expert (reeds bekend van voorgaande rapportage)

3. verwarming ontmoetingsruimte en zalen

Uitgangspunt: snel warmte bij gebruik zo nodig in combinatie met basiswarmte

- Actie: externe expert (reeds bekend van voorgaande rapportage)

4. beeld en geluid.

Inventarisatie wensenpakket (beamer of digitale schermen)

Inventarisatie wat er nu is en bruikbaar is

Eenduidige bediening.

Aandacht voor regeling microfoons: spraak (predikant) en zang (cantorij ed)

- Actie: interne beamergroep/ predikant/ externe expert (Schaapsound?)



5. kleurbepaling, inrichting en aankleding

Schilderwerk wanden kerkzaal, ontmoetingsruimte en zalen
Jeugdruimte (Torenzaal?) multifunctioneel inrichten
Kunstwerken aan de muur

- Actie: kerkleden / predikant en binnenhuisadviseur/zelfwerkzaamheid

6. verlichting

Verlichting kerkzaal (laaghangende armaturen)
Aanlichten wanden kerkzaal en lichtstrook langs dak
Verlichting ontmoetingsruimte en zalen

- Actie: kerkleden en verlichtingsadviseur

7. akoestiek

Afscheiding verdieping t.o.v. kerkzaal transparant / warmte-werend?
Kerkzaal deels stoffering wanden?
Ontmoetingsruimte: plafondafwerking

- Actie: B&O en geluidsadviseur

8. meubilair

Stoelen in kerkzaal: nieuw, voorzien van stoffering (ivm akoestiek)
Stoelen en tafels in ontmoetingsruimte en zalen: voorraad uit Kerkboerderij

- Actie: nieuw meubilair projectinrichter / actie adoptie kerkleden

9. liturgisch centrum

Vaste verhoging (met onder-schuifbaar deel) of losse elementen
Gebruik bestaande tafel en stoelen, doopvont e.d.?

- Actie: predikant / werkgroep liturgie/zelfwerkzaamheid

10. keuken

Grootte en indeling bepaling
Inventaris passend bij gebruik
Hergebruik bestaande inventaris en materialen?
Opslagruimte

- Actie: kerkleden/koster/keukenleverancier/zelfwerkzaamheid

11. zonnepanelen

Aanbrengen zonnepanelen op het dak van de kerkzaal.

- Actie: offerte aanvragen
controle staat van het dak
overleg CVK inz inpassing binnen energieverbruik PGH totaal
rendement bepaling komende 15 jaar

12. Terreininrichting

Aanleg toegangsweg over terrein Gem. HGV
Tuinaanleg

- Actie: overleg Gem. Hgv / zelfwerkzaamheid



4. Communicatie en vervolg

Nadat het College van Kerkrentmeesters en de Algemene Kerkenraad al of niet heeft ingestemd met het advies is het wenselijk om aansluitend niet alleen de kerkenraad van de Oosterkerk maar tevens de wijkgemeente te informeren.

Zodra het rond is dat ook Gastenhuizen kan en mag bouwen de media informeren en de buurt.

Bij een positief besluit tot verbouwen willen we adviseren dat:

- a. Het College van Kerkrentmeesters de financiële zaken behartigd t.a.v. het verbouwtraject, dwz de onderhandelingen voert met aannemers, installateurs etc.
- b. Een nieuwe commissie wordt samengesteld met de opdracht:
 - vertegenwoordigers van verschillende organen Oosterkerk (cantorij, liturgische werkgroep, organisten, koster...etc) in een hoorzitting over het ontwerp van verbouw mee te laten praten en denken voor een 2^e ronde programma van eisen.
 - besprekingen te voeren met de architect
 - besprekingen te voeren met de aannemer t.a.v. zelfwerkzaamheid
 - de coördinatie en communicatie te bewaken van de totale verbouwing
 - aansturen van nog op te richten werkgroepen (verkoop, opzetten geldacties, sloopwerkzaamheden, orgel, tijdelijk onderkomen etc etc)



Verbouw

Datum: 24 januari 2020
Afwerkingsniveau: industrieel

1.	Grondkosten	
a.	Aankoop kavel	NVT
b.	Diverse sloopwerkzaamheden bestaande kerkzaal	10.000
c.	Sanering	NVT
d.	Bouwrijp maken	NVT
	Totaal	10.000
2.	Bouwkosten	
a.	Bouwkundig, realisatie ontmoetingsruimte, incl. sanitair, garderobe en stiltehoek	50.000
b.	Bouwkundig, realisatie keuken, incl. buffet en voorraad	20.000
c.	Bouwkundig, realisatie bijzalen en consistorie	50.000
d.	Bouwkundig, verkleinen + updaten kerkzaal (kerkzaal wordt niet na-geïsoleerd)	50.000
e.	Werktuigbouwkundige installaties	70.000
f.	Elektrotechnische installaties	70.000
g.	Onvoorzien (circa 10% van de bovengenoemde kosten)	30.000
	Totaal	340.000
3.	Bijkomende kosten	
a.	Legeskosten t.b.v. de omgevingsvergunning	6.552
b.	Legeskosten procedure herziening bestemmingsplan	NVT
c.	Aansluitkosten gas, electra, water, riolering en CAI	3.500
d.	Overdrachtsbelasting aankoop kavel	NVT
e.	Notariskosten i.v.m. afsluiten hypotheek	1.000
	Totaal	11.052
4.	Directiekosten	
a.	Architectenonorarium t/m vergunningsaanvraag	22.500
b.	Verschotten architectenbureau (10% over het honorarium)	2.250
c.	Constructeur, inclusief verschotten	2.500
d.	Installatie-adviseur	NVT
e.	EPC- en MPC-berekening	NVT
f.	Grondonderzoek	NVT
g.	Sonderingen	NVT
h.	Directievoering	NVT
i.	Advies- en onderzoekskosten herziening bestemmingsplan	NVT
j.	Overige adviseurs	NVT
	Totaal	27.250
5.	Inrichting	
a.	Vloerafwerking	in 2.
b.	Stoffering	12.500
c.	Vaste interieurelementen	10.000
d.	Verlichting	12.500
e.	Meubilair (grotendeels gebruik huidige meubilair)	4.000
f.	Herplaatsing pijporgel	NVT
g.	Terreininrichting (met gebruik van bestaande materialen)	15.000
	Totaal	54.000
	Totaal, exclusief 21% BTW	442.302
	21% BTW	92.884
	Totaal, inclusief 21% BTW	535.186
	Opbrengst te verkopen (bouwrijpe) grond	500.000
	Sloopkosten overige bebouwing, incl. BTW	53.240
	Resultaat	-88.426

TOEKOMST OOSTERKERK HOOGVEEEN

REACTIE VAN HET COLLEGE van KERKRENTMEESTERS PGH

Inleiding

Het College van Kerkrentmeesters heeft na het besluit van de Algemene Kerkenraad om 2 jaar uitstel (van 2019 naar 2021) te verlenen een commissie ingesteld met de volgende onderzoeksopdracht. (bijlage 1 Gebouwen 5)

Denkrichtingen:

A. Behoud kerkzaal en trouwzaal

Grond verkoop ten behoeve van woningbouw

B. Behoud kerkzaal en trouwzaal en behoud, hal, keuken, vergaderruimte, toiletten

C. Te huren ruimte, elders voor vieringen enz.

- Inzicht in investeringen
- Exploitatielasten over 5 tot 10 jaar

Na een tussenrapportage heeft het moderamen CvK een eerste vervolgoopdracht aan de adviescommissie gegeven (bijlage 2) , waarbij de eventuele keuzen voor Verbouw, Samenwerking t.b.v. wijkactiviteiten en Nieuwbouw . Na de rapportage van dit onderzoek is een tweede vervolgoopdracht gegeven met als inhoud; Inventariseer de detailinvulling m.b.t. Nieuwbouw of Verbouw (bijlage 3)

Het College van Kerkrentmeesters is van oordeel dat de commissie heeft voldaan aan de opdracht om een (globaal) inzicht te geven in de (on-)mogelijkheden voor alternatieven t.b.v. vierings- en ontmoetingsvoorzieningen in wijk Oost. Het College spreekt zijn waardering uit voor de inzet van de commissie en het uitgebrachte rapport.

Reactie

Bij het besluit van de Algemene Kerkenraad van 2014 is geformuleerd dat de AK de wens om vieringen enz. te blijven houden in de wijk gefaciliteerd zullen blijven.

Het moderamen van het CvK komt tot de slotsom dat de commissie de wens van de wijk en de handreiking van de AK steeds als een belangrijk gegeven heeft gehanteerd.

Het moderamen wil de lijn van de commissie volgen, zijnde de verbouw van de huidige kerkzaal, het behoud van de toren en de verkoop van de gronden, die beschikbaar komen na afbraak van de kosterwoning en de bijgebouwen (incl. de trouwzaal).

Het moderamen wil de plaatsing van zonnepanelen (€ 34.000) buiten dit besluit houden omdat het CvK over deze vorm van energiebesparing bezig is een PGH-breed beleid te formuleren.

De post groot onderhoud wordt in dit besluit gedeeltelijk meegenomen, voor een bedrag van € 25.000. Het moderamen is van mening dat een aanzienlijk deel van eventueel groot onderhoud meegenomen kan worden in de verbouw.

De opgevoerde advies kosten (€ 10.000) is reeds toegezegd en gefinancierd. Deze kan dus ook vervallen.

Bovendien kan het bedrag onvoorzien (€ 15.000) ook vervallen (in de bouwkosten is reeds een bedrag opgenomen).

Financiering

Begroot bedrag van de commissie 686.000

Af: voorstel CvK 84.000

Blijft 600.000

Dekking: verkoop grond 450.000

Uit vermogen PGH 150.000

Mochten er andere, meerdere wensen zijn en/of overschrijdingen, dan zal er in de wensen moeten worden geschrapt en/of zullen er extra middelen van de wijkgemeente moeten worden gevraagd. Dit los van de nog te onderzoeken subsidiemogelijkheden c.q. bijdragen van fondsen.

Het CvK heeft naast het adviesrapport van de commissie ook van een lid van de Protestantse Wijkgemeente Oost een idee voor het realiseren van een ruimte voor vieringen en vergaderingen enz. ontvangen. Het idee is om het hoofdgebouw af te breken, de vloer daarvan zou kunnen blijven als een soort plein, de kosterwoning te verkopen, de zaalruimten enz. grotendeels te behouden en de vieringen in de huidige trouwzaal (met een uitbreidingsmogelijkheid naar de hal) te houden.

Het CvK heeft waardering voor het feit dat meegedacht is in dit voorbereidingsproces, maar komt tot de conclusie dat dit idee niet tegemoet komt aan de wens van de wijkkerkenraad voor een goed geoutilleerde kerkruimte. Het voorliggende plan past ook volgens het CvK goed bij de huidige en toekomstige wijze van vieringen en activiteiten.

Gebouwen 5

Oosterkerk Hoogeveen 2

Onderzoeksopdracht (bouw-)commissie

Basis : Notitie Oosterkerk (Gebouwen)

- 1. Geef een onderbouwde inschatting van de kosten c.q. investeringen van de drie in de notitie verwoorde denkrichtingen.**
- 2. Maak een onderbouwde inschatting van de meerjarige (bv 5 jaar) exploitatiekosten van de verschillende denkrichtingen**
- 3. Geef een beeld van de voor de verschillende denkrichtingen gewenste organisatie modellen.**
- 4. Formuleer een eindoordeel met een daarbij behorende onderbouwing.**

Gewenst tijdstip van het advies : februari / maart 2019

Oosterkerk PGH

Vervolgopdracht voor de adviescommissie Oosterkerk

Op 27 juni 2019 heeft de adviescommissie een tussenrapportage gepresenteerd in het moderamen van het College van Kerkrentmeesters,

Mede op basis van het toen gevoerde gesprek komt het moderamen tot een nadere vervolgopdracht, in het verlengde van de tekst van de tussenrapportage :

1. Verbouw

Variant 1 : probeer meer inzicht te krijgen over een investeringsbedrag die nodig zal zijn na inbreng van grondverkoop.

Variant 2 : heeft ook van het moderamen niet de voorkeur.

2. Samenwerking

Het moderamen zal informatie proberen te krijgen over de politiek/bestuurlijk wil c.q. visie over samenwerking t.b.v. wijkactiviteiten (zoals in de " Oude Bieb")

3. Nieuwbouw

De optie om een zo groot mogelijk kavel te verkopen zal nader verkend kunnen / moeten worden. Die verkenning kan aangegaan worden met de volgende partijen

- a. Hunebouw (zie punt Verbouw)
- b. projectontwikkelaars / investeerders
- c. woningcorporatie t.b.v. woningbouw

Het doel van de verkenning is om een zo groot mogelijk investeringsbedrag te krijgen voor nieuwbouw (kerkzaal met capaciteit van 250 zitplaatsen en zaalruimte(n)

Deze optie zal ook aan de gemeente Hoogeveen kunnen worden voorgelegd als een mogelijke " inbrei – locatie" .

Het moderamen hoopt eind september 2019 een nadere rapportage van de adviescommissie te kunnen ontvangen

Oosterkerk PGH

Onderzoeksopdracht

(als aanvulling op "Vervolgopdracht voor adviescommissie Oosterkerk)

Na de tussenrapportage door een presentatie in (o.m.) het CvK d.d.4 november 2019

Is de vervolgopdracht :

1. Inventariseer de detailinvulling m.b.t.:

a. Nieuwbouw van een kerkzaal voor 250 a 300 zitplaatsen, met de bijbehorende benodigde ruimten t.b.v. het functioneren van de wijkgemeente

b. Behouden van het huidige (kerk-) gebouw, met de kerkzaal en eventueel de trouwzaal, met benodigde ruimten voor het functioneren van de wijkgemeente.

Ga bij de 2 punten uit van de wens om de toren (als markant herkenningspunt) te behouden.

2. Verwerf nadere kennis en deskundigheid voor de nadere onderbouwing c.q. advies over de punten 1a en 1b.

De gecalculerde kosten hiervoor zullen door het CvK worden voldaan, na een akkoord vooraf van de voorzitter c.q. de penningmeester van het CvK.

Hoogeveen, 2 januari 2020