



**Protestantse Gemeente  
Soest**

**Rapportage van  
de projectgroep  
Vierplekkeuze**

**Voor de Protestantse Gemeente Soest**



**Soest 1 juni 2016.**

## Inhoudsopgave:

Hoofdstuk 1: Inleiding	pag. 3
Hoofdstuk 2: Werkwijze van de projectgroep en indeling van deze rapportage	pag. 3
Hoofdstuk 3: De toets op de criteria	pag. 4
Hoofdstuk 4: De gebouwen breder bekeken, de sterke en zwakke kanten van de zes varianten	pag. 9
Hoofdstuk 5: Een voorlopige rangschikking	pag. 12
Hoofdstuk 6: Ten slotte	pag. 13

### Bijlagen bij dit advies:

Bijlage I:	“Rapport onderzoek orgels Protestantse Gemeente Soest”, Utrecht mei 2016 van Peter van Dijk.
Bijlage II:	PGS, gegevens kerkgebouwen, overzicht, versie 2-6-2016.
Bijlage III:	De Oude Kerk als cultureel religieus centrum
Bijlage IV:	De Oude Kerk Mogelijkheden en beperkingen i.v.m. vierplekkeuze PGS

## 1. Inleiding:

Voor u ligt het advies van de Projectgroep “Vierplekkeuze” van de P.G. Soest.

Dit rapport bouwt voort op de notitie: “*Over de procedure en de criteria t.b.v. de keuze van twee vierplekken voor de toekomst van de P.G. Soest*”. Die notitie is besproken in de AK-vergadering van 17 maart 2016 en in die vergadering met enkele kleine aanvullingen aanvaard.

Dit advies bevat niet alleen het advies, maar ook een beschrijving van de wijze waarop wij tot ons advies gekomen zijn.

Onze opdracht zoals geformuleerd in de maartvergadering van de AK was de volgende:

- Ontwikkel criteria waaraan de gebouwen worden getoetst
- Toets de vier kerkgebouwen aan deze criteria
- Bepaal per scenario een rangorde voor de mogelijke varianten:
  - Op basis van de toetsing van de kerkgebouwen aan de criteria
  - Op basis van functionaliteit i.h.k.v. “Dromen en bouwen” en “Trektocht naar de toekomst”
- Adviseer (vervolgens) de AK.

## 2. Werkwijze van de projectgroep en indeling van deze rapportage:

De projectgroep “Vierplekkeuze” is gezien het belang van haar opdracht zeer zorgvuldig samengesteld:

- Vier vertegenwoordigers, uit elke wijk één om zo de wijken evenwichtig vertegenwoordigd te laten zijn in het proces. Dit zijn Wim Koedijk (DOH), Jan van Hunen (DOK), Peter Vijfhuizen (EK) en Fred Heidinga (WK).
- Twee vertegenwoordigers uit de AK. Dit zijn Klaas de Waard en Jaap van Gent.
- Een onafhankelijk voorzitter. Dit is Jandirk Pronk

Gegeven het besluit van de AK van december 2015 om te kiezen voor twee vierplekken en onafhankelijk van welke gebouwen hiervoor gekozen worden, het gebouw De Oude Kerk in eigendom te houden leidt dit tot een tweetal mogelijke scenario's met elk drie varianten. Wij hebben deze scenario's omschreven als:

- a. *Een complementair scenario*, waarbij De Oude Kerk naast eigendom ook vierplek wordt. In dat geval zullen de gebouwen die als vierplek gekozen worden sterk van elkaar verschillen, maar elkaar ook aanvullen. Vandaar de keuze voor de titel “complementair scenario”. Het gaat dan om de varianten: WK + DOK, EK + DOK of DOH + DOK.
- b. *Een multifunctioneel scenario*, waarbij gekozen wordt voor twee multifunctionele gebouwen, die elk een vergelijkbare functie kunnen vervullen voor de PG Soest. De Oude Kerk blijft dan daarnaast in eigendom van de PG Soest, als locatie voor bijzondere diensten en culturele evenementen. Het gaat dan om de varianten: WK + EK, DOH + WK of EK + DOH, telkens aangevuld met DOK voor religieuze en/of culturele activiteiten.

Ter completering van het totale beeld heeft de projectgroep ook een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een meer multifunctioneel gebruik en verbetering van o.a. de flexibiliteit van DOK.

In de notitie van maart 2016 (“Over de procedure..... etc.”) worden 3 groepen criteria genoemd:

- Functionaliteit
- Architectonische/cultuurhistorische waarde
- Financiële aspecten.

De projectgroep heeft deze criteria verder uitgewerkt in een aantal sub-criteria en alle vier de gebouwen getoetst op deze set van criteria. In hoofdstuk 3 van dit advies treft u een beschrijving aan van deze exercitie.

Vervolgens heeft de projectgroep met behulp van de uitkomsten van de toetsing op de hierboven genoemde criteria sterke en zwakke kanten benoemd van de zes eerder genoemde varianten. Daarbij heeft zij tevens nog een aantal afwegingen benoemd, die niet direct voortvloeien uit de criteria, maar die mogelijk wel een rol zullen spelen bij de uiteindelijke afweging tussen de verschillende varianten.

In hoofdstuk 4 beschrijven we deze afwegingen en beschrijven wij vervolgens hoe deze afwegingen de sterke en zwakke kanten van de zes varianten medebepalen.

In hoofdstuk 5 beschrijven wij ons uiteindelijk advies aan de AK

In hoofdstuk 6 geven wij nog een korte samenvatting van de belangrijkste elementen van ons rapport.

### **3. De toets op de criteria**

Hierbij gaat het dus om de criteria:

- Functionaliteit
- Architectonisch/Cultuurhistorische waarde
- Financiële aspecten.

Bij de uitwerking van het criterium “functionaliteit” heeft de projectgroep zich door verschillende bronnen laten leiden:

- De visie en uitgangspunten zoals die beschreven zijn in het Beleidsplan “Trektocht naar de toekomst...” en daaraan voorafgaande rapporten “Dromen en Bouwen” en “Om de verandering”.
- Verschillende meningen en standpunten zoals die naar voren gekomen zijn in de besprekingen n.a.v. het beleidsplan in wijkkerkenraden, gemeenteavonden en knooppuntavonden.
- Een notitie van het Pastoresteam over hun visie op de eisen die aan de liturgische ruimte gesteld dienen te worden.
- Notities uit het boek “Meer dan hout en steen” een handboek voor sluiting en herbestemming van kerkgebouwen.
- Een rapport van de landelijke orgelcommissie inzake de orgels van de PG Soest. (bijlage I)

Bij de uitwerking van het criterium “financiële aspecten” heeft de projectgroep zich laten leiden door:

- De taxatierapporten van het KKG (april 2014) inzake de staat van de vier kerkgebouwen en hun mogelijke waarde in geval van verkoop (verwerkt in bijlage II).

- De beschikbare gegevens in de boekhouding inzake exploitatielasten van de gebouwen (periode: 2007 – 2014) en de onderhoudsplanningen van deze gebouwen (periode: 2015 – 2024). (bijlage II)
- Feitelijke gegevens over de gebouwen als oppervlak, inhoud, capaciteit, gebruik e.d. zoals aangeleverd door kerkelijk bureau, CvK en wijkrentmeesters. (bijlage II)
- De resultaten van een door ons uitgevoerd onderzoek naar de kosten verbonden aan de exploitatie van DOK als religieus/cultureel centrum (bijlage III)

Daarnaast heeft de projectgroep gebruik gemaakt van:

- Het onderzoek naar het meer multifunctioneel en flexibel kunnen maken van DOK, waarbij tevens een indicatie is gegeven van de hiermee verband houdende investeringskosten (bijlage IV).

Daarnaast hadden wij op grond van intern beraad besloten een aantal criteria niet in de toets op te nemen, omdat wij ze voor de afweging tussen de gebouwen onvoldoende relevant of niet voldoende discriminerend vonden. (zie hiervoor de eerder genoemde notitie “Over de procedure en de criteria .....etc.” paragraaf 3 van maart 2016). Dit waren:

- Situering, ligging en bereikbaarheid
- Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in de directe omgeving
- De karakteristiek van de afzonderlijke wijkgemeentes, zoals:
  - o Omvang van de wijkgemeente/geloofsgemeenschap
  - o Leeftijdsopbouw
  - o Betrokkenheid van gemeenteleden bij hun wijk
- Energiekosten en overige gebouw gebonden kosten en baten, met uitzondering van onderhoudskosten

Deze aspecten zijn niet relevant of niet discriminerend geacht voor zo ver het de toetsing van de afzonderlijke gebouwen als (meer of minder geschikte) vierplek betreft. Dit neemt uiteraard niet weg dat een aantal van deze aspecten door de AK wel kunnen worden betrokken bij de beoordeling van de verschillende scenario's.

Dit heeft geleid tot de volgende set van criteria waarop uiteindelijk door de projectgroep is getoetst.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Functionaliteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capaciteit kerkzaal</li> <li>- Flexibiliteit indeling kerkzaal</li> <li>- Speelruimte in de kerkzaal voor theatrale doelen</li> <li>- Akoestiek</li> <li>- Mogelijkheden voor technische hulpmiddelen</li> <li>- Sacraliteit/sfeer</li> <li>- Toegankelijkheid (o.a. voor mindervaliden)</li> <li>- Nevenruimten</li> <li>- Keuken-faciliteit</li> <li>- Kwaliteit van het orgel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architectonische/cultuurhistorische</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cultuurhistorische waarde van gebouw en</li> </ul>

waarde	kerkzaal - Zeggingskracht voor de Soester gemeenschap - Fysieke zichtbaarheid van het gebouw in het dorp.
- Financiële aspecten	- Exploitatielasten - Verkoopbaarheid

In deze lijst van criteria staan niet alleen strikt objectieve criteria, maar ook meer subjectieve. D.w.z. dat de score op die criteria iets uitdrukken van persoonlijke smaak of voorkeur. Daarbij denken wij vooral aan de criteria: *akoestiek* (gaat het om spreken of musiceren? Houd je van een meer harde of een meer warme akoestiek?), *sacraliteit/sfeer* en *zeggingskracht voor de Soester Gemeenschap*. Bij alle criteria maar vooral bij deze meer subjectieve criteria was het van groot belang, dat in de projectgroep alle wijkgemeenten vertegenwoordigd zijn en dat de uitkomst die hieronder beschreven wordt een uitkomst is waar alle leden van de projectgroep zich na gemeenschappelijke afweging en discussie op verenigd hebben.

Bij ieder sub-criterium is een korte toelichting gegeven.

Bij de toetsing is uitgegaan van de huidige situatie. Soms is met beperkte kosten een aanzienlijke verbetering mogelijk, soms vraagt aanpassing hogere kosten. Dit wordt nog onderzocht op een aantal punten (per geval aangegeven).

Daar waar “<-” of “->” is vermeld betekent dit dat de gebouwen nagenoeg gelijk beoordeeld zijn met het in de linker- c.q. rechter kolom geplaatste gebouw.

<b>Sub-criteria functionaliteit</b>	1	2	3	4
Capaciteit kerkzaal	EK	WK	DOH	DOK
Aantallen zitplaatsen volgens inventarisatie	520	420	400	304

Uit een steekproefsgewijze telling van de wijkgemeenten van het aantal bezoekers komt naar voren dat het op dit moment om ongeveer 600 bezoekers per zondag gaat voor de hele PG Soest. Daarom gaan we uit van een minimum van 600 zitplaatsen (zie voor deze en andere feitelijke gegevens bijlage I).

Flexibiliteit indeling kerkzaal (30-200)	DOH	WK	EK	DOK
--	-----	----	----	-----

Met de omschrijving (30 – 200) bedoelen wij, dat het mogelijk moet zijn om op een sfeervolle manier zowel een samenkomst met 30 als met 200 mensen te houden.

De vrije vloeroppervlakte en inrichting van zaalruimte van DOH en in principe ook die van de WK maakt iedere indeling mogelijk. In DOK en de EK hebben we te maken met vaste banken, hetgeen de flexibiliteit beperkt. In geval van keuze voor DOK en/of EK is het advies de vaste bankopstelling te vervangen door stoelen. (Dit zal overigens wel consequenties hebben voor het aantal zitplaatsen. Dit zal minder zijn). Mogelijkheden voor verbetering van o.a. de flexibiliteit van DOK zijn vermeld in bijlage IV.

Speelruimte in de kerkzaal voor theatrale doelen	DOH	WK	EK	DOK
--	-----	----	----	-----

Flexibiliteit en speelruimte hebben nauwe overeenkomsten.

Akoestiek	DOK	DOH ->	<-WK	EK
-----------	-----	--------	------	----

Overeenkomst tussen DOH en WK kenmerkt wel verschillen qua type akoestiek (hardere akoestiek versus meer warmere akoestiek). Daarnaast dient afgewogen te worden of het hier gaat om de akoestische functie t.b.v. gesproken woord of muziek. Een en ander maakt een "harde" rangorde van de gebouwen in deze lastig.

Mogelijkheden technische hulpmiddelen	DOH	WK	EK	DOK
---------------------------------------	-----	----	----	-----

Niet is uitgegaan van welke technische hulpmiddelen er nu zijn maar waar toepassing van technische hulpmiddelen, - denk ook aan andere vormen van vieringen - , het meest efficiënt toepasbaar en realiseerbaar is.

Sacraliteit/sfeer.	DOK	WK->	<-EK	DOH
--------------------	-----	------	------	-----

Hierbij gaat het om het kerkgebouw als 'heilige ruimte'. Straalt het gebouw ook als er geen viering gaande is 'wijding' uit van een ontmoetingsplaats tussen God en mensen. De projectgroep is zich bewust van de subjectiviteit van dit criterium, maar wil er toch niet aan voorbijgaan.

Toegankelijkheid (o.a. voor invaliden)	EK->	<- DOH	WK	DOK
--	------	--------	----	-----

EK is geheel gelijkvloers behoudens de kelder, die gebruikt wordt voor de jeugdkerk, DOH geheel gelijkvloers met 2 zalen op de bovenruimte. WK deels met traplift voor mindervaliden.

Nevenruimten (1x50, 2x25 + kleine ruimten)	WK	EK->	<-DOH	DOK
--	----	------	-------	-----

Bij de rangordening is gekeken naar de aanwezigheid van nevenruimtes en naar het totale vloeroppervlak ervan. De hierboven tussen ( ) genoemde getallen verwijzen naar de ingeschatte noodzakelijke capaciteit van nevenruimtes o.g.v. huidige gebruik voor kerkelijke doelen: 1 zaal voor 50 personen, 2 voor 25 personen + 1 of 2 kleine ruimtes voor 2 tot 4 personen)

Keuken-faciliteit	WK->	<-EK->	<-DOH	DOK
-------------------	------	--------	-------	-----

Drie gebouwen scoren nagenoeg gelijk. Daarbij zijn wij uit gegaan van het idee, dat in de keukenfaciliteit het goed mogelijk moet zijn om regelmatig een maaltijd voor +/- 30 personen te koken en dat er makkelijk koffie etc. geserveerd moet kunnen worden voor +/- 100 mensen.

Kwaliteit van het orgel	DOK	DOH	WK	EK
-------------------------	-----	-----	----	----

De rangordening is gebaseerd op de uitslag van het onderzoek van Peter van Dijk – College van Orgeladviseurs in Nederland, verwoord in Rapport onderzoek orgels Protestantse Gemeente Soest (mei 2016). Bijlage.

EK: Onderzoek naar de kosten van verbetering elektronica zal moeten plaatsvinden

<b>Sub-criteria arch./cultuurhist. waarde</b>	1	2	3	4
De cultuurhistorische waarde van gebouw en kerkzaal	DOK	EK	WK	DOH

DOK – rijksmonument; EK – gemeentelijk monument; WK – jaren '20 kerk; DOH – jaren '70 kerk

Zeggingskracht voor de Soester gemeenschap	DOK	DOH ->	<- EK ->	<- WK
--	-----	--------	----------	-------

Hierbij hebben wij de formulering in ons rapport uit maart 2016 aan de AK als leidraad genomen:

*“ In welke mate herkennen mensen binnen en buiten het dorp een gebouw als kerk? Heeft het gebouw ook voor niet kerkelijke mensen een bepaalde zeggingskracht bij het bepalen waar men belangrijke momenten in het leven wil vieren of gedenken. Verwijst het gebouw in deze zin naar ‘iets’ dat boven het alledaagse en al te menselijke uitgaat en heeft het een geestelijke functie voor de gehele Soester gemeenschap.”*

Fysieke Zichtbaarheid van het gebouw in het dorp	DOK	DOH	WK	EK
--	-----	-----	----	----

EK en WK enigszins ‘weggedrukt’ in het zichtveld. Het gaat hierbij ook om ‘de kans om gezien te worden’. Daarom is ook meegewogen, dat de WK midden in een druk winkelgebied van Soest-Zuid ligt en daardoor mogelijk meer in het zicht. De EK ligt in een veel stillere woonwijk Soestdijk.

<b>Sub-criteria financiële aspecten</b>	1	2	3	4
Exploitatielasten	DOK	EK ->	<- WK	DOH

De exploitatielasten worden gevormd door onderhoudskosten, energiekosten en verzekeringen. Voor wat betreft de onderhoudskosten spelen twee gegevens: de bouwwijze en de oppervlakte /inhoud van het gebouw.

DOK is gebouwd voor eeuwen. Bij eventueel onderhoud zijn ook externe fondsen beschikbaar gezien de status van Rijksmonument. EK+ WK gebouwd voor > 100 jaar, in die zin gelijkwaardig DOH: gebouwd in jaren '70. Daardoor onderhoudsgevoeliger (o.a. plat dak, gevelstucwerk en onderhoudsgevoelige detaillering). Daarnaast is meegewogen dat een groter aantal m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup> van een gebouw standaard leidt tot meer onderhoud. Daarbij zijn de volgende gegevens leidend:

- Naam gebouw	DOK	EK	WK	DOH
- Bruto vloeroppervlak gebouw	430	1115	1030	985
- Bruto inhoud gebouw	3575	5240	5910	4780



Wat betreft de energiekosten gaan we er van uit dat die worden bepaald door gebruik voor kerkelijke doelen. Niet langer wordt uitgegaan van intensieve verhuur. De verwachting is, dat de drie multifunctionele gebouwen elkaar hier niet veel in zullen ontlopen.

Verkoopbaarheid	DOH	WK	EK	DOK
-----------------	-----	----	----	-----

DOH: hoge grondprijs voor mogelijkheid van woningbouw (hoogbouw). WK: toegankelijkheid terrein minder gunstig. EK: gemeentemonument waardoor beperking van bestemming. DOK: rijksmonument en veruit het minst goed verkoopbaar voor een redelijke opbrengst. Bij de afweging op dit criterium is het rapport van het KKG leidend geweest. Qua waardering inzake de keuze voor vierplek moet de waardering van de verkoopbaarheid in omgekeerde volgorde gelezen worden.

#### **4. De gebouwen breder bekeken, de sterke en zwakke kanten van de zes varianten**

Zoals in de inleiding en werkwijze (hoofdstuk 1 en 2 van dit advies) reeds uiteengezet beoordelen wij zes varianten.

Drie varianten gaan uit van een complementair scenario: te weten EK + DOK, WK + DOK, DOH + DOK. Drie varianten gaan uit van een multifunctioneel scenario: te weten EK + WK, WK + DOH, DOH + EK, waarbij steeds DOK als cultureel/religieus-centrum dient te worden toegevoegd (dok).

Wij hebben op basis van de toets op de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 3 sterke en zwakke kanten van de zes varianten onderzocht. Bij het onderzoeken van die sterke en zwakke kanten spelen naast deze criteria nog een aantal aanvullende overwegingen een rol.

Die aanvullende overwegingen gaan over de wijze waarop de verschillende criteria worden gewogen op het moment dat we niet naar één gebouw apart kijken, maar naar een combinatie van gebouwen. Bij het inventariseren van de sterke en zwakke kanten van elke variant zijn wij op de volgende afwegingen gestuit:

##### **4.1. Vijf dingen ter afweging:**

In willekeurige volgorde:

1. Hoe verhoudt het financiële zich tot het functionele/inhoudelijke?
2. Hoe belangrijk is de duurzaamheid van onze beslissing?
3. Wat helpt wel en niet om één gemeente te worden?
4. Is spreiding toch een criterium dat moet worden meegewogen?
5. Wat zijn de afbreukrisico's verbonden aan elke variant?

Ad 1.: Hoe zwaar wegen de financiële argumenten t.o.v. de functionele en/of inhoudelijke?

De varianten verschillen in kosten en opbrengsten. Er zijn varianten met meer financieel risico en varianten waar de financiële onzekerheid kleiner is.

Dit hangt onder meer samen met:

- De verkoopbaarheid en mogelijke opbrengst van af te stoten gebouwen
- De exploitatielasten verbonden aan te kiezen gebouwen

- De extra-structurele kosten verbonden aan een keuze waarbij DOK aangehouden wordt als cultureel/religieus centrum (geschat op basis van onderzoek op € 30.000 tot € 35.000 per jaar: zie bijlage III)

In de weging van de varianten en de keuze tussen de scenario's zullen deze factoren gewogen moeten worden t.o.v. de score van de gebouwen op de functionele criteria.

Ad 2.: hoe belangrijk is duurzaamheid?

Kijken we alleen naar de beslissing die we nu nemen, of willen we ook duurzaamheid naar de toekomst? Het beleidsplan zegt daarover, dat er besluiten genomen moeten worden, die de komende 10 jaar niet hoeven te leiden tot nieuwe ingrijpende veranderingen. M.a.w. we willen voorkomen dat we over 4 of 5 jaar, als de inkomsten bijv. toch nog sneller mochten dalen dan de misschien wat optimistische prognose van dit moment, opnieuw met een zeer ingrijpende afweging tussen gebouwen komen te zitten? Hoe zwaar weegt deze overweging in onze huidige beslissing? Moeten we nu door de zure appel heen bijten en vergaande beslissingen nemen, of vormt de onomkeerbaarheid van besluiten een te groot risico en krijgen we mogelijk spijt van te ingrijpende beslissingen?

Ad 3.: Wel of geen kernen.

In de discussie over de organisatiestructuur van de toekomstige PGS is door de AK gekozen voor een model waarin geen sprake zal zijn van kernen. Wat betekent dit voor de gebouwenkeuze? Werkt het hebben van 2 multifunctionele gebouwen in de hand, dat er toch hechte gemeenschappen rond ieder gebouw zullen ontstaan? En willen we dat?

Ad 4.: Spreiding of niet

In eerdere overzichten (zie ook rapportage eerste fase aan AK) hebben we besloten de geografische ligging van gebouwen niet mee te wegen. Zo groot is Soest nu ook weer niet en alle gebouwen zijn op zich goed bereikbaar. Maar als we naar combinaties van gebouwen kijken, dan komt de geografische spreiding of de specifieke ligging van een gebouw toch weer ter sprake. Kortom de vraag is: wegen we geografische ligging toch mee bij het bekijken van combi's van gebouwen? Of niet?

Ad 5.: Afbreukrisico's

Nadat een variant gekozen is, zal de AK zich af moeten vragen hoe de schadelijke effecten van die keuze zo goed mogelijk opgevangen kunnen worden. Er zal verloop van mensen naar andere gemeenten plaatsvinden of mensen haken af. Met alle middelen proberen we dit risico zo klein mogelijk te houden. Bij de afweging tussen de varianten kan het in het maken van een eindafweging een rol spelen, dat in absolute aantallen die risico's bij de ene variant groter zijn dan bij de andere. Welke rol speelt dat in onze afweging tussen de varianten?

#### **4.2. Hoe werken deze afwegingen door in de sterke en zwakke kanten van de varianten?**

Over de financiële afweging:

Bij de financiële afweging gaat het om twee dingen:

- a. Het feit, dat sommige varianten duurder zijn dan andere
- b. Het feit, dat sommige varianten financieel risicovoller zijn dan andere.

Ad a.:

- In alle varianten in het multifunctionele scenario moet rekening worden gehouden met de extra kosten verbonden aan het gebouw De Oude Kerk als religieus/cultureel centrum. In een minimale uitvoering is dit door de projectgroep na onderzoek berekend op € 30.000 tot € 35.000 per jaar.
- Uit oogpunt van exploitatielasten zijn de varianten in het multifunctioneel scenario duurder dan die in het complementariteitsscenario, door het meer aan  $m^2$ .

Ad b.:

- Gegeven de verkoopbaarheid van gebouwen (KKG-advies) zijn varianten waarin WK en DOH beiden niet verkocht worden erg riskant en een scenario waarin één van deze kerken verkocht wordt iets minder riskant.

Over de afweging van duurzaamheid:

- Bij een aantal varianten in het complementair scenario is aangegeven dat groei van de gemeente daarin moeilijk op te vangen valt. Bij de varianten in het multifunctionele scenario wordt weer vaak genoemd, dat bij een doorgaande krimp de jas binnen 4 of 5 jaar zo maar te ruim zou kunnen zijn.

Over de vraag of er wel of geen kernen zullen ontstaan:

- De kans op kernvorming wordt lager in geschat in de varianten binnen het complementair scenario. Hooguit zullen er verschillende doelgroepen meer of minder naar een bepaald gebouw trekken. Maar als alle activiteiten door de week in 1 gebouw plaatsvinden zal dat minder gauw tot separate kernen leiden. Bij de varianten uit het multifunctionele scenario is de kans, dat er gemeenschappen (kernen) zullen ontstaan rond de twee multifunctionele gebouwen groter. Hier is dus van groot belang dat de AK nagaat wat haar overwegingen van inhoudelijke aard zijn geweest om voor een organisatie-model te kiezen van één gemeente met twee vierplekken en niet voor een model met twee kernen. Die overwegingen moeten dan gewogen worden in de keuze tussen de scenario's.

Over de rol van spreiding:

- Vooral bij de varianten in het complementair scenario wordt een gebrek aan spreiding geconstateerd, behalve bij de variant DOH + DOK.
- In het multifunctionele scenario wordt een gebrek aan spreiding alleen geconstateerd bij de variant DOH + EK, omdat dan dekking op Zuid ontbreekt.

Over de rol van mogelijke afbreukrisico's:

- Tijdens haar onderzoek heeft de projectgroep onderzocht wat de aantallen pastorale eenheden zijn per wijkgemeente en wat het gemiddeld regulier kerkbezoek is. Dat leidt tot het volgende overzicht:

	DOK	DOH	EK	WK
Pastorale eenheden	227	384	546	165
Regulier kerkbezoek	105	150	230	120

Hieruit komt de EK veruit naar voren als de grootste gemeente, gevolgd door DOH, DOK en WK. Bij de sluiting van een kerkgebouw is het onvermijdelijk, dat er mensen afhaken. Wij proberen met elkaar dat natuurlijk tot een minimum te beperken. Maar dat lukt niet altijd. Ervaring in andere gemeenten waar men hiermee te maken heeft gehad leert, dat er altijd een bepaald percentage afhaakt of elders gaat kerken.

Naast het hier beschreven afbreukrisico doen zich er mogelijk nog andere afbreukrisico's voor. Voor de projectgroep is dit echter te zeer een zaak van allerlei persoonlijke inschattingen, die onze onderzoeksmogelijkheid te boven gingen. Het is aan de AK een inschatting te maken van de afbreukrisico's die zich mogelijk voordoen en welke rol deze dienen te spelen in de uiteindelijke besluitvorming.

## **5. Een voorlopige rangschikking:**

### **a. Het complementair scenario**

In het complementair scenario gaat het om een afweging van drie varianten:

WK + DOK, EK + DOK en DOH + DOK.

Daarbij is in de onderlinge vergelijking DOK de constante factor. Het gaat dan dus om de vergelijking tussen de andere gebouwen in deze combinatie. Daarnaast kan de geografische ligging van het gebouw een rol spelen. Als alle door de weekse activiteiten in één multifunctioneel pand worden gepland, dan wordt de geografische ligging van dat pand een issue. Daarin is het grote bezwaar van de variant WK + DOK, dat alles zich op Zuid afspeelt. DOH ligt in dat geval het meest centraal.

Op grond van het beeld dat spreekt uit de scoring op de criteria van functionaliteit en architectonisch/cultuurhistorische waarde en in acht nemend de afweging rond de geografische ligging, komt de projectgroep dan tot de volgende rangorde:

1. DOH + DOK
2. EK + DOK
3. WK + DOK

Met name op het gebied van flexibiliteit, theatrale mogelijkheden en de kwaliteit van het orgel scoort DOH hoger dan de EK. M.b.t. de plaats van de variant WK + DOK speelt het feit, dat beide gebouwen dan op Zuid liggen een grote rol.

Tegelijkertijd moeten we vaststellen, dat verkoop van de EK problematisch kan zijn omdat we hier met een gemeentelijk monument te maken hebben. Is er belangstelling voor het gebouw bij behoud van bestemming voor religieuze doeleinden? En zo niet, is het mogelijk de bestemming gewijzigd te krijgen. En als dat mogelijk is, dan nog mag alleen de binnenkant van het pand verbouwd worden. De projectgroep heeft deze vraag opnieuw voorgelegd aan het KKG. Uitsluitel volgt. Maar duidelijk is al wel dat het lastig is hier zekerheid over te krijgen. Duidelijkheid zal pas verkregen kunnen worden door de EK daadwerkelijk te koop aan te bieden en te zien hoe de markt daarop reageert.

Daarnaast worden de exploitatielasten van DOH hoger ingeschat dan die van de EK. Dus op het criterium financiële aspecten scoort de EK beter dan DOH.

De keuze voor het scenario DOH + DOK impliceert dat de vrijkomende gebouwen (WK en EK) buiten gebruik worden gesteld en afgestoten. De projectgroep wijst er daarbij wel op dat er gereede twijfels zijn ten aanzien van de goede verkoopbaarheid van de EK die bij dit scenario wordt verondersteld en

dat daarin de uitkomsten van enkele in dit rapport genoemde aanvullende onderzoeken en aanvullende overwegingen uitsluitend moeten geven.

#### **b. Het multifunctionele scenario:**

In het multifunctionele scenario gaat het wederom om de afweging tussen drie varianten:

DOH + EK, DOH + WK en WK + EK, telkens aangevuld met dok als cultureel/religieus centrum

Wat betreft de score op de criteria van functionaliteit kunnen we zeggen, dat de verschillen tussen de gebouwen gradueel zijn en bij keuze van twee gebouwen de sterke en zwakke punten elkaar bij elke keuze in evenwicht houden. Hooguit zullen de aandachtspunten voor kleine verbouwingen en/of verbeteringen verschillen tussen de varianten.

Zo zal in de variant WK + EK goed nagedacht moeten worden over de vraag welk orgel er in de verkoop gaat. In geval van keuze voor een variant waar de EK deel van uit maakt zal gekeken moeten worden of de stoelen van het af te stoten pand gebruikt kunnen worden in de EK.

Maar op het criterium Functionaliteit vinden we geen doorslaggevende overwegingen voor de ene dan wel de andere variant.

Wat betreft de score op de architectonische/cultuurhistorische waarde komen die varianten waarin de EK is opgenomen iets hoger uit door de monument-status. Anderzijds is de ligging qua zichtbaarheid van DOH en WK gunstiger.

Bij de financiële aspecten valt er wel een duidelijk onderscheid aan te brengen. Omdat in de varianten in dit scenario slechts één gebouw verkocht zal worden, moet er wel enige zekerheid bestaan, dat dit gebouw ook voldoende opbrengt. Dat sluit het scenario DOH + WK min of meer uit, gezien de verwachte complicaties bij verkoop van de EK.

De verwachte opbrengst bij verkoop van DOH is hoger dan die van de WK. Daarnaast wordt de onderhoudsgevoeligheid van DOH hoger ingeschat dan die van de WK en de EK.

Daarbij komt, dat de EK en de WK duidelijk gespreid liggen over het gebied van de PGS.

Dit alles bij elkaar genomen doet de projectgroep komen tot de volgende rangordening van varianten in het multifunctionele scenario:

1. WK + EK (+dok)
2. DOH + EK (+dok)
3. WK + DOH (+dok)

Overweging globaal hierbij is, dat in dit scenario het financieel kwetsbaar wordt als je DOH niet verkoopt. Aan de andere kant werd opgemerkt, dat WK en EK qua gebouwen wel erg op elkaar lijken en werd de vraag gesteld hoe duurzaam deze eerste voorkeur is. M.a.w. hier liggen de eerste en de tweede variant ook dicht bij elkaar. De doorslag voor de 1<sup>e</sup> variant is vooral gelegen in de financiële aspecten.

## **6. Ten slotte**

Het advies dat de projectgroep uitbrengt is de uitkomst van een lang proces. In dat proces zijn de leden van de projectgroep ook zelf stap voor stap erin geslaagd om een bredere oriëntatie te hanteren dan alleen die van de eigen beleving en de persoonlijke geschiedenis met de eigen wijkgemeente en het eigen gebouw.

Wij beseffen ons eens te meer, dat precies dit proces van 'in de helikopter stappen' niet van zelf gaat en niet op basis van het sec lezen van dit advies tot stand kan komen. Dat vraagt ook van de AK weer opnieuw door alle afwegingen heen te kruipen en toe te groeien naar een gezamenlijke blikrichting. De AK heeft ons als projectgroep de opdracht gegeven hiervoor voorwerk te doen en met een duidelijk advies te komen.

Straks zullen ook de wijkkerkenraden en de gemeenteleden daarin geleid door de leden van AK dit proces zo goed mogelijk door moeten maken. Daarin zullen teleurstelling, boosheid en verdriet opgevangen moeten worden en pastoraal moeten worden begeleid. Dat alles om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk energie gericht kan worden op de trektocht naar de toekomst.