

Inleiding

Naar aanleiding van het tussenverslag van de Commissie Pand Achterom medio oktober 2010 heeft de Kerkenraad verzocht om "optie 2" van de bevindingen verder uit te werken. In de afgelopen maanden zijn er verschillende bijeenkomsten geweest en heeft de Commissie Pand Achterom verder onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het gehele project.

Eind december is er uitvoerig met de wethouder van de Gemeente Blaricum gesproken over de ideeën en plannen. Hieruit is gebleken dat er geen problemen te verwachten zijn met betrekking tot de aanvraag voor de bouwvergunning, mits deze binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijft. Ook het verkrijgen van een (lichte) horecaverunning zal dan niet op bezwaren stuiten.

De Gemeente Blaricum staat zeer positief tegenover het initiatief en beschouwt dit als een welkome aanvulling binnen de gemeente.

Er zijn inmiddels voor de beeldvorming enkele schetsen gemaakt die zeer tot de verbeelding spreken. Deze zullen wel verder uitgewerkt dienen te worden, om een goed beeld te krijgen van het geheel. Daarbij is het noodzakelijk een programma van eisen op te stellen om te zien of de verder in het rapport genoemde activiteiten te realiseren zijn binnen deze mogelijkheden.

Verder is het noemenswaardig dat op dit moment de eerste bijeenkomsten, zij het op bescheiden schaal, zowel van ouderen als van de jeugd, al wekelijks plaatsvinden in het Pand Achterom; Kennelijk begint het project te leven onze kerk.

Visie van de Dorpskerk

Medio september 2006 heeft de kerkenraad de toekomstvisie voor de Dorpskerk geformuleerd onder de noemer 'Open harten, open deuren, open dak'.

De gedachte is dat de kerk meer is dan vier muren en een dak: het is een drager van een boodschap midden in de samenleving. Deze boodschap is een boodschap van liefde tot God en naaste. Deze boodschap wordt geleerd in de omgang met de Schrift en in de omgang met elkaar. Deze boodschap wordt 'uitgedragen' in de samenleving, waarin de kerk staat.

14 april jl. sprak de Amerikaanse hoogleraar dr. James Kennedy in het Blaricumse kerkcafé over 'de publieke rol van de kerk van de toekomst'. Zijn verhaal is, dat de kerk niet alleen een vrijwillersgroep is, niet alleen een instituut is voor normen en waarden, maar dat de identiteit van de kerk gezocht moet worden in de gedachte van 'de contrasterende gemeenschap': een bezielde gemeenschap die vanuit die bezieling present wil zijn in de omliggende geografie. Deze contrasterende gemeenschap is gegrond in de Bijbel en betrokken op de wereld. Volgens Kennedy is de kerk geroepen telkens weer nieuwe wegen te zoeken (zoals iedere generatie dat vroeger óók heeft gedaan) om gestalte te geven aan 'vanuit identiteit aanwezig zijn'.

De gedachte van Kennedy en die van het Beleidsplan 2006-2011 liggen in elkaars verlengde.

Pand Achterom; voor wie?

Ongetwijfeld is het u opgevallen dat de traditionele zondagse kerkgang onder druk staat. Daar zullen verschillende redenen voor zijn. Vaak is het geen onwil, maar gewoon een kwestie van prioriteiten stellen.

Zo is er een hele groep van 16 tot 50 jaar, die de kerk wel belangrijk vindt maar er niet meer wekelijks toe komt ernaar toe te gaan.

Mede daardoor, en natuurlijk ook de ontkerkelijking, komt de kerk en zeker de zondagse viering steeds meer aan de zijlijn te staan. Wel is deze groep in voor een Bijbelgroep, discussieavond, en soms gewoon gezellig samen zijn.

In onze kerk zijn veel oudere mensen. Soms alleen en dan ook vaak nog eenzaam. Wat kan de kerk voor hen betekenen, buiten de wekelijkse kerkdienst om?

Ook voor de jongeren zou het geweldig zijn als deze op een prettige natuurlijke manier bij de kerk betrokken zouden kunnen blijven of weer worden.

Onze kerk zoekt naar nieuwe wegen om betrokkenheid op te roepen. Zie bv. het Kerkcafé, muziekmiddagen en de verschillende Bijbelgroepen, waar velen komen die niet direct bij onze kerk betrokken zijn. Dan merk je ook dat de drempel van onze kerkdiensten voor een groot aantal van deze mensen hoog ligt, te hoog misschien.

Het zou fantastisch zijn, als wij als kerk een laagdrempelige ruimte, een voorportaal ter beschikking zouden hebben waar al deze genoemde groepen zich thuis zouden kunnen voelen.

In verschillende groepen binnen en buiten de Dorpskerk is nagedacht over de mogelijke invulling van de activiteiten in het Pand Achterom. Hieronder een overzicht, onderverdeeld in activiteiten met een duidelijk kerkelijk karakter en activiteiten met een meer sociaal-maatschappelijke invulling. Hierbij moet verder worden opgemerkt dat deze indeling met name zo gemaakt is om er een werkbaar financieel model aan te koppelen; in de realiteit zou bijvoorbeeld een receptie hypothetisch in alle 4 de categorieën kunnen voorkomen.

Kerkelijk	
commercieel (A)	niet-commercieel (B)
- thee schenkerij	- kerkcafe
- kookcursus	- vergaderruimte
- recepties bij begrafenissen	- jeugdwerk lagere school
- recepties bij bruiloften	- familie bijeenkomsten
- receptie bij doop	- koffieochtend ouderen
	- schaak/spelletjes ouderen
	- kerk/samen eten daghap
	- liturgisch bloemschikken
	- boekenleeskring
	- zomerfeest jeugd
	- feestelijke avond in tuin
	- vrijwilligers bedank avond
	- startzondag
	- goede doelen actie
	- bijbelse tuin
	- koffie na de zondagsdienst

Sociaal-Maatschappelijk	
commercieel (C)	niet-commercieel (D)
- recepties	- fotografie cursus
- private diner	- schilder cursus
- vergaderruimte	- kookcursus
- theetuin	- vrijmidi
- concerten (tuin)	- lezingen
- exposities	- speelplek kinderen
- na-schoolse opvang	- concerten
- huiskamer concert	- kookcafe
-trouwlocatie	- boekenleesclub
	- lichtjesavond
	- vertelavond
	- wensboom
	- na -schoolse opvang

Pand Achterom; financiële onderbouwing (categorie A)

kerkelijk (commercieel)

	freq/jr		laag	midden	hoog
1 theeschenkerij					
opbrengst per week			75,00	100,00	125,00
opbrengst per maand			300,00	400,00	500,00
opbrengst per jaar (10mnd)			3.000,00	4.000,00	5.000,00
2 receptie begrafenis					
1 x	huur		250,00	250,00	250,00
	opbrengst		150,00	200,00	250,00
			<u>400,00</u>	<u>450,00</u>	<u>500,00</u>
5 x			2.000,00	2.250,00	2.500,00
10 x			4.000,00	4.500,00	5.000,00
3 receptie bruiloft					
1 x	huur		500,00	500,00	500,00
	opbrengst		500,00	750,00	1.000,00
			<u>1.000,00</u>	<u>1.250,00</u>	<u>1.500,00</u>
3 x			3.000,00	3.750,00	4.500,00
6 x			6.000,00	7.500,00	9.000,00
totaal				10.000,00	

Toelichting categorie A

de genoemde bedragen zijn opbrengsten (winsten); omzet minus kosten.
In het voorbeeld van de theeschenkerij wordt er gerekend met een opbrengst van gemiddeld Euro 100,00 per keer. De kosten voor thee en toebehoren zijn dan al in mindering gebracht op de omzet.

Bij de recepties voor bruiloften en begrafenis zijn de revenuen tweeledig; opbrengsten uit de verhuur van de ruimte en opbrengsten uit de consumpties/versnaperingen.

De genoemde opbrengsten van de huurbedragen zijn gebaseerd op gangbare tarieven in de markt voor vergelijkbare ruimtes.

Momenteel vinden er gemiddeld 12 begrafenis en 6 bruiloften per jaar plaats; in het rekenmodel wordt er van uitgegaan dat de helft hiervan het pand Achterom verkiest voor de receptie.

Op basis van deze aannames zou er een opbrengst van Euro 10.000,00 per jaar mogelijk zijn in deze categorie.

Pand Achterom; financiële onderbouwing (categorie C)

sociaal maatschappelijk C (commercieel)

	freq/jr		laag	midden	hoog
1 recepties					
	1 x	huur	750,00	750,00	750,00
		opbrengst	<u>250,00</u>	<u>500,00</u>	<u>750,00</u>
			1.000,00	1.250,00	1.500,00
	5 x		5.000,00	6.250,00	7.500,00
	10 x		10.000,00	12.500,00	15.000,00
<hr/>					
2 vergaderruimte					
	1 x	huur	400,00	500,00	600,00
		opbrengst	<u>100,00</u>	<u>150,00</u>	<u>200,00</u>
			500,00	650,00	800,00
	6 x		3.000,00	3.900,00	4.800,00
	12 x		6.000,00	7.800,00	9.600,00
<hr/>					
3 diners/party					
	1 x	huur	250,00	250,00	250,00
		opbrengst	<u>500,00</u>	<u>750,00</u>	<u>1.000,00</u>
			750,00	1.000,00	1.250,00
	3 x		2.250,00	3.000,00	3.750,00
	6 x		4.500,00	6.000,00	7.500,00
<hr/>					
4 trouwlocatie overheid					
	1 x		250,00	450,00	650,00
	3 x		750,00	1.350,00	1.950,00
	6 x		1.500,00	2.700,00	3.900,00
<hr/>					
5 concerten					
	1 x		250,00	450,00	650,00
	2 x		500,00	900,00	1.300,00
	3 x		750,00	1.350,00	1.950,00
<hr/>					
totaal				15.400,00	

Toelichting categorie C

De tarieven van de activiteiten in deze categorie zullen min of meer markt conform moeten zijn; naar verwachting zal het grootste deel van de opbrengsten hier gerealiseerd moeten worden.

Ook om die redenen liggen de opbrengsten bij de recepties significant hoger dan de recepties met meer kerkelijk karakter.

Bij deze commercieel recepties valt te denken aan afscheidrecepties, nieuwjaarsrecepties, receptie bij opening expositie.

Het inzetten van de beschikbare ruimte voor (corporate) vergaderingen stelt enige eisen aan het pand en het toebehoren; bij deze marktconforme tarieven moet er rekening worden gehouden met investeringen in minimaal noodzakelijke (technische) voorzieningen. Denk hierbij aan audio/visuele presentatie apparatuur, geschikt meubilair etc etc.

Naar verwachting zullen de opbrengsten van vergaderingen van niet commerciële instellingen of verenigingen minder opbrengen per keer, maar door het repeterend karakter op jaarbasis toch een aanzienlijke bijdrage kunnen leveren

Het faciliteren van diners en partijen brengt met zich mee dat er een bovengemiddeld geoutilleerde keukeninrichting nodig is. Hier moeten professionele koks/cateraars hun werk kunnen doen.

Om een bepaald niveau van professionaliteit te kunnen bieden is het zeer wel denkbaar dat er derden partijen (cateraars, partyservice bureaus etc) bij de exploitatie van specifieke activiteiten betrokken zullen zijn.

De opbrengsten bij het inzetten van het Pand Achterom voor de voltrekking van het burgerlijke huwelijk zijn aan de voorzichtige kant, mede ingegeven door het feit dat hiervoor een vergunning verleend zal moeten worden. bij het organiseren van concerten moet worden opgemerkt dat deze zich in de buitenlucht (tuin) zullen afspelen en dus een beperkt aantal dagen per jaar maar mogelijk is.

Op basis van deze aannames zou er een opbrengst van Euro 15.000,00 per jaar mogelijk zijn in deze categorie.

Het is zeer wel mogelijk dat een aantal activiteiten uit de niet-commerciële categorieën B en C toch opbrengsten zouden kunnen genereren.

Deze zijn echter lastig te kwantificeren en zijn daarom niet meegenomen in de prognoses.

Pand Achterom; jaarlijkse kosten van exploitatie en onderhoud

omschrijving	laag	midden	hoog
gas/water/licht	4.500,00	5.000,00	5.500,00
onderhoud	3.750,00	5.000,00	6.250,00
verzekeringen	1.500,00	2.000,00	2.500,00
WOZ beschikking/leges	800,00	900,00	1.000,00
telecom/ICT	1.000,00	1.250,00	1.500,00
onderhoud website	1.500,00	2.000,00	2.500,00
diverse	1.000,00	1.250,00	1.500,00
totaal	14.050,00	17.400,00	20.750,00

Toelichting

Gas/ water /licht; op basis van marktconforme tarieven voor een vergelijkbaar pand

Onderhoud; in dit model wordt er van uitgegaan dat het bestaande pand gerenoveerd zal worden en dat de aanbouw in perfecte staat wordt opgeleverd. Er wordt een bepaalde evenredigheid veronderstelt tussen de kosten voor onderhoud en de intensiteit van de exploitatie.

Verzekeringen;

WOZ beschikking/ leges;

Telcom/ICT; een professionele invulling van de vergader faciliteit vereist een aantal goede voorzieningen op het gebied van telecom/ICT. De kostenpost in dit overzicht betreft abonnement en verbruikskosten, niet de investering in netwerk en apparatuur.

Onderhoud website; een goede website is onontbeerlijk. De kostenpost in dit overzicht betreft jaarlijkse onderhoudskosten. De initiele investering is buiten beschouwing gelaten.

Pand Achterom; hoe te organiseren?

Uit de verschillende bijeenkomsten van de Commissie Pand Achterom en de gesprekken met anderen is nadrukkelijk naar voren gekomen dat de kerk te allen tijde de zeggenschap behoudt over de invulling van de activiteiten.

Verder is het wenselijk dat merendeel van de activiteiten een kerkelijk karakter zal hebben, waarbij opgemerkt dat er in het huidige rekenmodel commerciële activiteiten nodig zijn om alles draaiende te houden; uitgangspunt is; *het "commerciële" faciliteert het "ideële"*.

Beheer binnen de Kerkenraad

Het Pand Achterom is op dit moment eigendom van de Diaconie.

Vanuit de Kerkenraad is de suggestie gedaan om het college van Diakenen het beheer van het pand over te laten dragen aan de Kerkrentmeesters.

De gedachten hierachter is dat de Kerkrentmeesters beter toegerust zijn als het gaat om zaken als verbouwingen, offertetrajecten en exploitaties.

Hierbij zijn verschillende financiële constructies denkbaar waarbij de risico's voor de diaconie tot een minimum beperkt kunnen blijven.

In de vergelijkbare initiatieven om ons heen is er ook voor gekozen om het beheer bij de kerkrentmeesters onder te brengen.

Commissie

Om de zeggenschap te kunnen waarborgen is het voorstel om een kleine overkoepelende commissie in het leven te roepen bestaande uit leden van het College van Kerkrentmeesters en de beheerder.(M/V)

Deze commissie legt verantwoording af aan de kerkenraad betreffende de invulling van de activiteiten en de exploitatie.

Daarnaast coördineert deze commissie alle werkgroepen die niet noodzakelijkerwijs uitsluitend uit leden van onze kerk moeten bestaan.

Beheerder

In vergelijkbare situaties bij andere kerken en instellingen die een dergelijke multifunctionele ruimte ter beschikking hebben, wordt er gewerkt met een beheerder. Enkele vergelijkbare initiatieven zijn door de Commissie Pand Achterom onderzocht en bezocht en mede op basis hiervan is er een beheerderprofiel opgesteld;

De beheerder (M/V) doet de exploitatie van het Pand Achterom namens De Dorpskerk en binnen de hiervoor door de Commissie opgestelde kaders en richtlijnen.

Vanzelfsprekend is er voldoende ruimte voor eigen inbreng en initiatief.

In aanvang vraagt functie zo'n 8 à 10 uur onbezoldigde inzet per week.

Op termijn worden meer uren voorzien, waarbij bezoldiging tot de mogelijkheden gaat behoren. In het huidige rekenmodel is er (nagenoeg) geen ruimte voor een betaalde kracht.

Het is echter niet ondenkbaar dat bij gebleken succes (en dito inkomsten) in de toekomst dit kan veranderen.

De doelstelling voor het beheer en exploitatie is het optimaliseren van het laagdrempelige en multifunctionele gebruik van Pand Achterom. Ook het actief zoeken naar nieuwe mogelijkheden die passen binnen de opgestelde kaders en richtlijnen, valt onder de werkzaamheden van de beheerder(s).

Vrijwilligers

Het initiatief zal bij aanvang verder sterk afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van capabele vrijwilligers. Onze indruk is, na gesprekken met diverse mensen, dat dit geen groot probleem zal zijn. Het initiatief spreekt velen aan. Niet alleen van binnen onze kerk, maar ook van daarbuiten. Op dit moment zijn er al vrijwilligers actief in het pand en is er een groep gevormd die zich over de tuin wil ontfermen.

Pand Achterom; Financieel

De financiering van het gehele project valt buiten de opdracht die de Commissie Pand Achterom heeft gekregen. Er wordt veronderstelt dat er voldoende middelen zullen binnenkomen die de bouw en inrichting mogelijk maken. In de financiële onderbouwing is geen rekening gehouden met investeringen in gebouwen en inrichting, ook niet met eventuele afschrijvingen daarop.

De reeds opgehaalde middelen en de gedane toezeggingen stemmen ons positief.

Conclusie

Op grond van de reële inschatting van de kosten en de voorzichtig geschatte opbrengsten acht de Commissie Pand Achterom het heel goed mogelijk jaarlijks een positief exploitatie resultaat te kunnen realiseren. Daarnaast blijkt het initiatief ook invulling te kunnen geven aan de geformuleerde visie van de dorpskerk en aan een breed gedragen behoefte binnen en buiten de kerk.

Dit verslag is ons antwoord op de vraag van de kerkenraad om “optie 2” verder toe te lichten.

Wij gaan er van uit de kerkenraad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen mbt het rapport of overleg over eventuele vervolgstappen staat de commissie u ter beschikking.

Commissie Pand Achterom

Ellewies Claushuis
Carla Van der Veen
Ria van der Mik
Maurits van den Wall Bake
Marion Rutgers
Jan Rinzema
Rolf Koelman