

## Eindrapportage

**Aan:** Algemene kerkenraad Protestantse Gemeente Enschede  
**Van:** Adviescommissie gebouwen  
**Onderwerp:** Eindrapportage  
**Datum:** 13 januari 2009

### Advies

De adviescommissie gebouwen adviseert de Algemene Kerkenraad en daarmee ook de afzonderlijke wijkkerkenraden van de Protestantse Gemeente Enschede op basis van onderstaande overwegingen om:

1. Toe te werken naar één centrale vier- en preekplek in 2015 of zoveel eerder als mogelijk is.
2. Te kiezen voor de Vredeskerk als deze centrale vier- en preekplek.
3. De Vredeskerk tevens te gebruiken voor de centrale wijkoverstijgende functies:
  - a. Algemene beleidstaken van de PGE
  - b. Centrale administratieve en financiële zaken
  - c. Organisatie van de stedelijke diaconie
  - d. Centrale organisatie/coördinatie van vorming en toerusting
4. Naast de centrale voorzieningen 4 wijkgemeenschappen in de stad op te zetten waarvan de grenzen zo veel mogelijk gelijk lopen met de grenzen van de stadsdelen van de Gemeente Enschede.
5. Voor de 4 wijkgemeenschappen in beginsel de volgende locaties aan te wijzen:
  - a. Stadsdeel Zuid: De Schalm
  - b. Stadsdeel West: De bijgebouwen van de Apostel Thomaskerk
  - c. Stadsdeel Oost: De Vredeskerk
  - d. Stadsdeel Noord: Huren nader te bepalen locatie (toekomstige nieuwbouw, Prismare, alliantie Huis van Verhalen?)
6. De invulling en werkwijze van de wijkgemeenschappen te laten plaatsvinden door de 4 wijkgemeenschappen zelf, onder aansturing van de algemene kerkenraad, binnen van te voren overeengekomen kaders en **onder voorwaarde dat het aanvullend moet zijn op de centrale en centrumfuncties.**
7. Voor de binnenstadsfuncties, een totaal nieuwe naar buiten gekeerde (extroverte) vorm van citypastoraat kiezen, die zichtbaar en voelbaar in de stad aanwezig en aanspreekbaar is voor de doelgroepen, die de binnenstad bevolken (bijvoorbeeld studenten, jongeren, middenstanders en winkelend publiek) in de huidige locatie van **het citypastoraat.**
8. Van de bestaande afspraken over de **Grote Kerk op de Oude Markt** optimaal gebruik te maken.
9. Samenwerking te zoeken met andere maatschappelijke organisaties die een bijdrage kunnen en willen leveren aan de doelstellingen van de PGE.

### Overwegingen:

1. In april 2008 is de commissie geïnstalleerd en aan de slag gegaan. De taakomschrijving van de commissie is als bijlage 1 toegevoegd.
2. De commissie heeft op basis van haar opdracht en eerdere notities de visie van de PGE in kaart gebracht en op basis daarvan een aantal functies geformuleerd, die gebouwde voorzieningen nodig hebben. De commissie noemt centrale wijkoverstijgende functies, vier- en preekplek(ken), binnenstadsfuncties en functies in buurten en wijken. Het overzicht van deze functies is weergegeven in het memo "Eerste verkenning", opgenomen als bijlage 2.

3. Op basis van dit memo heeft de commissie de gemeentelieden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de stand van zaken en hun eigen gedachten in te brengen.  
De daarbij gebruikte presentatie is als bijlage 3 bijgevoegd.
4. Tijdens die avonden is gebleken dat er een breed draagvlak is voor het gedachtegoed om te kiezen voor 1 of 2 kerk-/preeklocaties (vierplaatsen) en 4 wijkgemeenschappen. Er is veel input gegeven hoe deze wijkaccommodaties er qua functies uit zouden kunnen zien. De samenvatting van de twee avonden is als bijlage 4 bijgevoegd.
5. Tijdens een bijeenkomst met de gezamenlijke predikanten is verder ingegaan op en gebrainstormd over de opbrengst van de 2 avonden.
6. De commissie heeft zich vervolgens uitvoerig verdiept in de financiële aspecten en zich daarbij door een makelaar laten bijstaan. De conclusie daarvan is dat nieuwbouw van 1 of 2 kerkgebouwen niet sluitend gefinancierd kan worden uit de verwachte opbrengst van de verkoop van de bestaande gebouwen. Bovendien is het vrijvallende onderhoudsbudget bij eventuele nieuwbouw niet toereikend voor de betaling van de huur, energiekosten, etc. van 2 of 3 nieuwe wijkaccommodaties. De financiële uitwerking is als bijlage 5 toegevoegd.
7. Op basis van financiële overwegingen en rekening houdend met de huidige conjuncturele situatie, komt de commissie tot een keuze voor één centraal kerkgebouw voor de hele PGE-gemeenschap. Deze keuze wordt daarnaast door een aantal sterke inhoudelijke argumenten ondersteund.  
We noemen:
  - a. Eén centraal kerkgebouw leidt sneller tot één (geloofs)gemeenschap en tot een gevoel van saamhorigheid, bij elkaar horen en gezamenlijkheid.
  - b. In één centraal kerkgebouw kunnen meerdere vormen van vieren worden ondergebracht zodat er alle kansen zijn voor diversiteit, pluriformiteit en experimenten met eventuele nieuwe vormen van liturgie.
  - c. Alle andere centrale wijkoverstijgende functies kunnen op één centrale plek worden ondergebracht en daarmee elkaar en de centrale plek versterken.
  - d. Eén gebouw biedt meer dan twee de mogelijkheid aan de leden van de PGE om elkaar bewust (opzettelijk) of onbewust (toevallig) te ontmoeten.
8. Als de keuze voor één kerkgebouw wordt gemaakt dan leidt dat al heel snel voor een keuze voor de Vredeskerk op grond van de volgende motieven:
  - a. De Vredeskerk is één van de mooiste kerken van de PGE. Het is een (kerk)gebouw dat binnen het bezit van de PGE zijn gelijke niet kent. Het is niet voor niets een gemeentelijk monument. Het is een echte kerk, duidelijk zichtbaar en herkenbaar..
  - b. Vernieuwbouw van deze kerk biedt nieuwe kansen voor allerlei vormen van kerk zijn en vieren van liturgie. Er is voldoende ruimte beschikbaar of te realiseren om naast de plek voor vieren en preken ook alle centrale wijkoverstijgende functies een goede plaats te kunnen geven.
  - c. De locatie is redelijk centraal, is voor iedereen goed bereikbaar, ligt aan de ring (Singel) en kent niet echt parkeerproblemen.
  - d. De keuze voor de Vredeskerk beperkt de financiële risico's aanzienlijk. Het gebouwencomplex is door zijn status als gemeentelijk monument minder goed verkoopbaar dan de andere bezittingen van de PGE. Het kent in ieder geval een lagere opbrengstpotentie.  
De Vredeskerk is mogelijk niet de eerste keus als locatie voor de wijkgemeenschap Oost maar zeker voorsnog wel een uitstekende plek om deze goed en adequaat te huisvesten. In een later stadium kan dan op basis van inhoudelijke argumenten en met meer zicht op de financiële mogelijkheden alsnog een keuze gemaakt worden voor een andere locatie..
9. Voor de 4 wijkgemeenschappen zijn de aangegeven 4 locaties voorsnog de meest logische. Op initiatief van een wijkgemeenschap kan (in overleg met de Algemene Kerkenraad) een andere locatie worden gekozen. Van belang blijft dan wel dat die locatie qua mogelijkheden, qua plek in de stad en qua kosten vergelijkbaar moet zijn met de hier aangegeven locatie. Tevens is van groot belang dat de wijkgemeenschap zelf invulling geeft aan de functies die de desbetreffende wijk nodig heeft, zodat er zo veel mogelijk maatwerk ontstaat. Input voor mogelijke functies kan gevonden worden in bijlage 4. Flexibiliteit en creativiteit in het ontwikkelen van deze functies is noodzakelijk om goed te kunnen reageren op wisselende maatschappelijke omstandigheden.  
Overleg met de Algemene Kerkenraad en de overige wijkgemeenschappen blijft van groot belang om onnodige overlap van functies te voorkomen en om de inhoudelijke en financiële aspecten zo goed mogelijk te kunnen managen.
10. Met betrekking tot de wijkgemeenschappen wil de adviescommissie ook nog een zorgpunt naar voren brengen.  
Het lijkt de commissie niet onmogelijk dat het gebruik van de wijkaccommodaties al op relatief korte termijn aanzienlijk gaat afnemen als de centrale kerk echt als gemeenschapshuis, als centrale plek,

voor veel functies van de PGE gaat functioneren. Met andere woorden het succes van één centrale voorziening kan er toe leiden dat er minder behoefte is om in buurten en wijken aanwezig te zijn, op de manier die nu wordt voorgesteld. Andere vormen van presentie (nog dichterbij hen die daar behoefte aan hebben of die het nodig hebben) zijn dan zeker denkbaar en mogelijk veel effectiever en efficiënter. Het is daarom in ieder geval nodig om kritisch te blijven op de omvang (grootte, vierkante meters) en mogelijk ander toekomstig gebruik van de wijkaccommodaties.

11. Voor de ontwikkeling van de binnenstadsfuncties is de huidige locatie van het citypastoraat als uitvalsbasis een ideale plek.  
Een goede ontwikkeling van deze functies vraagt nog de nodige positieve denkkraft en creativiteit en is niet mogelijk zonder intensieve samenwerking met de Jacobus parochie en andere maatschappelijke organisaties (b.v. binnenstadsondernemers etc.).
12. De adviescommissie is van mening dat er beter of anders dan tot nu toe gebruik gemaakt kan worden van de bestaande afspraken m.b.t. het gebruik van de Grote Kerk op de Oude Markt.

Rien van den Broeke  
Wijtze Ekker  
Hennie Maartens

Bijlagen:

1. Taakomschrijving adviescommissie gebouwen
2. Memo eerste verkenning van adviescommissie aan Algemene Kerkenraad
3. Presentatie 28-10-2008 en 6-11-2008
4. Samenvatting gemeenteavonden 28-10-2008 en 6-11-2008
5. Alternatieven op basis van financiële aspecten



## Taakomschrijving adviescommissie gebouwen

12 maart 2008

De Protestantse Gemeente Enschede heeft op dit moment de beschikking over zeven gebouwen, op diverse locaties in de stad. Elke wijkgemeente heeft een eigen gebouw, of deelt een gebouw. De kosten van de gebouwen zijn te hoog en uit een inventarisatie van de kerkrentmeesters blijkt dat er de komende jaren hoge renovatiekosten zullen zijn.

In de derde notitie van de stuurgroep toekomst PGE, is voorgesteld om 1 a 2 kerkgebouwen te realiseren in het centrum van de stad en vier wijklocaties.

In de ambtsdragervergadering is geconcludeerd dat het voor goede besluitvorming nodig is om een relatie te leggen tussen de missie 'geloven in Enschede' en de gebouwen, en dat daarbij niet alleen gedacht moet worden in termen van de klassieke kerkgebouwen.

Door de kerkrentmeesters is in de discussie wederom naar voren gebracht dat de kosten van de huidige gebouwen hoog zijn, en dat de komende jaren de onderhoudskosten zeer fors zijn.

Door het GPO zijn eerste modellen ontwikkeld voor een centraal kerkgebouw voor de PGE.

Op basis van de discussies en reacties op de voorstellen van de stuurgroep, heeft de Algemene Kerkenraad een agenda opgesteld voor verdere uitwerking van ideeën en implementatie van noodzakelijke veranderingen. Daarin heeft de AK zich voorgenomen om eind dit jaar met een beargumenteerd voorstel te komen voor reductie en vernieuwing van kerkgebouwen en wijklocaties, dat

- aansluit bij de missie van de PGE en organisatie zoals verwoord in de notitie, dan wel ruimte geeft om deze missie verder in te vullen;
- op termijn leidt tot een aanzienlijke reductie van de gebouwkosten,
- ruimte biedt voor verschillende vormen van kerk-zijn, variërend van zondagochtendkerkdiensten tot koffieochtenden, van rommelmarkt tot orgelconcert,
- een duurzame oplossing biedt.

De adviescommissie wordt gevraagd om voor 1 november 2008 te komen met een advies over de mogelijkheden voor reductie en vernieuwing van wijklocaties.

De adviescommissie wordt gevraagd daarbij:

- gebruik te maken van de informatie over de kerkgebouwen zoals deze door de Commissie van Kerkrentmeesters is verzameld;
- een relatie te leggen met zich ontwikkelende ideeën over de rol van de Protestantse Gemeente Enschede in de stad;
- met wijkkerkraden en gemeenteleden over mogelijkheden en oplossingen;
- het communicatieproces af stemmen met het moderamen van de AK.
- rekening te houden met het tijdsperspectief.

Het staat de adviescommissie vrij om de AK verschillende varianten aan te bieden.

De adviescommissie kan zich laten bij staan in het proces met wijkkerkraden en gemeente door de in te huren professionele ondersteuning.

Voor achtergrondinformatie: zie derde notitie stuurgroep, zie agenda "Verder met "Geloven in Enschede".



# Memo

**Aan:** Algemene kerkenraad  
**Van:** Adviescommissie gebouwen  
**Onderwerp:** Eerste verkenning  
**Datum:** 20 oktober 2008

## Inleiding

Omdat een keuze in de ontwikkeling van gebouwde voorzieningen voor de Protestantse Gemeente Enschede (PGE) per definitie gebaseerd moet zijn op een visie (op zijn minst noties van) in welke richting de kerk zich als geloofsgemeenschap wil ontwikkelen en hoe de PGE zichzelf wil positioneren in de samenleving heeft de commissie zich in eerste instantie daarover gebogen, aansluiting zoekend bij de missie geformuleerd in de derde notitie van de stuurgroep toekomstig beleid van de PGE. Dat leidt tot een aantal uitgangspunten en/of elementen die een dergelijk visie zal moeten bevatten. Vervolgens is dat vertaald in een visie op de ontwikkeling van functies op stedelijk niveau en functies op buurt- en/of wijkniveau.. Vanuit deze uitgangspunten/elementen worden criteria ontwikkeld en vastgesteld om al dan niet met weefactoren te komen tot een keuze op het gebied van de ontwikkeling van de gebouwde voorzieningen.

## Visie/uitgangspunten/elementen

1. De kerk is een "herberg" voor de trouwe kerkgangers, de incidenteel betrokkenen en (toevallige) passanten. Daarbij gaat het niet alleen om aandacht voor pastoraat en eigen kerkdiensten, maar ook om open leerhuizen, vorming en toerusting en open (kerk) gebouwen in het hart van de wijken, als plaatsen van bezinning.
2. De kerk is voorwaardenscheppend voor wijkpastoraat (omzien naar elkaar en anderen) en pastoraat voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, studenten, ouderen, bewoners van verzorgingstehuizen.
3. De PGE kiest bewust voor maatschappelijke betrokkenheid die verder gaat dan de eigen geloofsgemeenschap en wil een betekenisvol onderdeel zijn van de samenleving. Dat is de basis voor haar maatschappelijke betrokkenheid.
4. Dat vraagt om een continu veranderingsproces met de bereidheid om met een positief kritische houding de maatschappelijke ontwikkelingen te volgen. en daarbij een luisterend oor te hebben voor de gehele samenleving.
5. De PGE wil present<sup>1</sup> zijn in de samenleving voor mensen en organisaties die daar behoefte aan hebben. Ze wil een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de (mede)menselijkheid in de samenleving.
6. **Uitgangspunt daarbij is samenwerking met andere maatschappelijke organisaties waaronder andere kerken en de burgerlijke overheid.**
7. Ten aanzien van gebouwde voorzieningen wordt gestreefd naar samenwerking met anderen om een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik te realiseren. Multifunctioneel gebruik van ruimten is daarbij uitgangspunt.
8. Om het bovenstaande te realiseren is denkracht en financiële ruimte nodig voor nieuw beleid waarbij rekening gehouden moet worden met demografische en financiële ontwikkelingen.

<sup>1</sup> zie diverse publicaties van prof. dr. Andries Baart

### **Binnenstadsfuncties**

Op basis van bovenstaande visie wordt de volgende keuze voorgesteld voor de binnenstadsfunctie:

1. Ontwikkeling van samenwerkingsverbanden op stedelijk niveau met organisaties die stedelijk functioneren
2. Ontwikkeling van oecumenische activiteiten
3. Present zijn in de binnenstad op een manier die aansluit bij de vraag die daar leeft en voor de doelgroepen die de binnenstad bevolken, bijvoorbeeld studenten, jongeren, middenstanders en winkelend publiek. Dat vraagt om een totaal nieuwe naar buiten gekeerde (extroverte) vorm van citypastoraat die zichtbaar en voelbaar in de stad aanwezig en aanspreekbaar is.
4. Er is geen centraal kerkgebouw in de binnenstad (bereikbaarheid, parkeerproblematiek e.d.)
5. Van de bestaande afspraken over de Grote Kerk op de Oude Markt dient optimaal gebruik te worden gemaakt. In het kader van oecumene kan mogelijkerwijs ook gebruik worden gemaakt van de Jacobuskerk op de Oude Markt.

### **Centrale wijkoverstijgende functies**

Op basis van de visie worden de volgende keuzes voorgesteld voor centrale wijkoverstijgende functies:

- e. Algemene beleidstaken van de PGE
- f. Centrale administratieve en financiële zaken
- g. Organisatie van de stedelijke diaconie
- h. Centrale organisatie/coördinatie van vorming en toerusting

### **Kerken/preekplekken**

Zoals uit eerdere beleidsstukken blijkt is een teruggang in het aantal kerk/preekplekken noodzakelijk om denkkraft en (financiële) ruimte vrij te maken voor nieuwe beleid en andere vormen van kerk zijn.

Op basis van de visie worden de volgende keuzes voorgesteld m.b.t. kerken/preeklocaties:

1. Op termijn, uiterlijk 2012, zijn er maximaal 2 kerk/preekplekken in de stad, één in het zuidelijk en één in het noordelijk deel van de stad.  
De noord-zuid verdeling is een logische keuze gebaseerd op de geografische en sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de stad Enschede.  
De commissie is bereid een eventuele fasering naar 2012 concreet uit te werken.
2. In zuid dient een keuze gemaakt te worden tussen de Vrijzeniskerk, de Vredeskerk of nieuwbouw en in noord een keuze tussen de Detakerk, de Opstandingskerk of nieuwbouw.
3. Alternatief is om per 2012 terug te gaan naar slechts één kerk/preekplek voor de hele stad.  
De commissie kiest daar vooralsnog niet voor om de volgende redenen:
  - a. In een stad van 155.000 inwoners is de teruggang naar 2 kerken/preekplekken onder verantwoordelijkheid van één kerkenraad al een enorme opgave maar gelet op de huidige en in de toekomst te verwachten ontwikkelingen passend en voldoende toekomstbestendig.
  - b. Door nog verder terug te gaan naar slechts één kerk/preekplek gaan er liturgische, pastorale en maatschappelijke kansen verloren (nabijheid, verschil in kleur/uitstraling/diversiteit).
  - c. De commissie verwacht dat mensen een dergelijke ingreep (nog) minder zullen begrijpen.
  - d. Het wordt moeilijker adequate oplossingen te vinden voor parkeren van auto's en het stallen van fietsen.
4. Het definitieve besluit om te komen tot maximaal 2 kerk/preeklocaties dient uiterlijk 1-1-2009 genomen te zijn. Alvorens tot een definitief advies aan de Algemene Kerkenraad te komen wil de commissie de keuze tussen één en twee nadrukkelijk tijdens een tweetal gemeenteavonden met zo veel mogelijk betrokkenen/belangstellenden bespreken.  
Onderdeel van de definitieve besluitvorming is een principebesluit over de keuze als bedoeld onder punt 2.

### **Functies in buurten en wijken**

Op basis van de visie wordt de volgende keuze voorgesteld voor functies op het niveau van buurten en wijken:

1. Er zijn naast de centrale voorzieningen 4 wijkgemeenten in de stad waarvan de grenzen zo veel mogelijk gelijk lopen met de grenzen van de stadsdelen van de Gemeente Enschede.

2. Tot de taken van de wijkgemeenten worden gerekend pastoraat, bezoekwerk (nieuw ingekomenen, ouderen, zieken, groot huisbezoek, huisbezoek), stille diaconie, jongerenwerk/catechisatie (afstemming stedelijk) en kringenwerk (gebedskring/bijbelkring)
3. Naast de gebruikelijke taken is de PGE in de wijken uitnodigend present en actief onderdeel van de samenleving in samenwerking met andere maatschappelijke organisaties op buurt- en wijkniveau om daarmee een antwoord te geven op vragen die leven in de samenleving. Voorbeelden hiervan zijn presentie in huiskamers voor meer besloten ontmoeting, maar ook presentie in een soort pastoraal/maatschappelijk café met ruimte voor publieke ontmoeting discussie en debat en medegebruik van ruimten door anderen.
4. Elke wijkgemeente kent eigen voorzieningen, afgestemd op de eigen behoeften en aanvullend op de centrale voorzieningen. De wijkgemeenten blijven tot minimaal 2020 gewoon bestaan.
5. De keuze van de beide preekplekken is van wezenlijke invloed op de uiteindelijke locatiekeuze voor de wijkgemeenten. Voorkeur is dat de locaties van de wijkgemeenten zich ontwikkelen tot of deel uitmaken van multifunctionele accommodaties met een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik. Aandachtspunt daarbij is het zo veel mogelijk behouden van het onderscheidend karakter (zichtbaarheid, herkenbaarheid en vindbaarheid) van de wijkgemeente in relatie tot andere gebruikers.

### **Resultaat**

Invulling van de functies op deze wijze leidt tot ruimte in denkkraft, inzet en financiën om te komen tot:

1. Nieuw beleid
2. Andere vormen van kerk zijn
3. Een houding die verandert van reactief naar proactief.

### **Criteria voor de keuze voor gebouwen voor de wijkgemeenten**

1. Locatie in de stad
2. Geschiktheid om door te ontwikkelen of te herontwikkelen tot multifunctionele accommodaties
3. Kosten voor instandhouding of doorontwikkeling
4. Opbrengstpotentie bij verkoop of verhuur
5. Bezettingsgraad zondag / werkdagen
6. Financiële draagkracht van de wijken
7. Demografische opbouw (toekomst potentie)
8. Betrokkenheid bij de (stedelijke) wijk, openheid
9. Bereikbaarheid

Rien van den Broeke  
Wijtze Ekker  
Hennie Maartens





## Samenvatting.

Bij de bijeenkomsten op 28 oktober en 6 november waren volgens de presentielijsten in totaal 117 leden aanwezig. Er werden antwoorden gevraagd op de twee volgende vragen:

1. De PGE moet terug in het aantal kerkgebouwen. Kiest u voor 1 kerkgebouw centraal of voor 2 gebouwen, in noord en in zuid? Wat zijn de voordelen en nadelen?
2. Welke accommodatie is er volgens u nodig voor de huisvesting van de wijkgemeenschap?

Bij de keuze voor één gebouw werden de volgende positieve punten naar voren gebracht:

- Inspirerend karakter, echte stadskerk;
- Eén gemeente, voorkomen van twee partijen;
- Verdeling van de pijn, samen opnieuw beginnen, uitdaging;
- Voorkomen van een tweede sluitingsproces, stabiel naar de toekomst;
- Zichtbaarheid;
- Bundeling van krachten, financiën, kwaliteiten;
- Diversiteit mogelijk, diverse vieringen met eigen karakter;
- Praktisch;
- Meer toekomstgericht, verder kijken dan 2012;
- Nieuwbouw geeft meer kansen voor multifunctionaliteit.
- Het gevoel van een echte nieuwe start speelt een belangrijke rol.

Bij de keuze voor twee gebouwen werden als voordelen genoemd:

- Geografisch handiger, beter bereikbaar;
- Dichter bij de mensen, door kleinschaligheid grotere betrokkenheid, meer onderlinge contacten, groter gemeenschapszin;
- Omvang van de stad rechtvaardigt twee kerken;
- Keuze mogelijkheid / vrijheid, kleurkeuze;
- Geen capaciteitsprobleem, praktische zaalgrootte;
- Per saldo meer kerkgangers, betere bezetting;
- Gelijktijdige diensten met ander karakter;
- Meer flexibiliteit naar de toekomst;
- Financieel haalbaar en aantrekkelijk;
- Door geven van prioriteit aan één van de gebouwen, blijft overgang naar één gebouw op termijn mogelijk.
- Aspecten als diversiteit, stabiliteit en zichtbaarheid gelden ook voor twee gebouwen.

Als nadelen voor twee gebouwen werden extra inspanning en verdwijning van het wijkgevoel genoemd.

Bij de keuze voor één gebouw vreest men grootschaligheid, massaliteit en onpersoonlijkheid. Er is geen bestaand gebouw dat over voldoende capaciteit beschikt. Bereikbaarheid is slechter en zal leiden tot minder kerkbezoek.

Bij de eerste bijeenkomst is door de meerderheid een voorkeur voor één kerkgebouw (vierplaats) uitgesproken. De tweede bijeenkomst gaf een duidelijke voorkeur aan voor twee gebouwen. De gemiddelde uitkomst geeft een voorkeur voor twee preeklocaties (vierplaatsen).



De vraag over de accommodatie voor de wijkgemeenschap gaf een breed scala aan positieve ideeën.

- Duidelijke verdeling over de stad, (gemeente/buurt grenzen), samenwerking met buurt en gemeente vereist, aansluiten bij wat al in de wijk aanwezig is, maar wel eigen plek;
- Moderne faciliteiten, wijkcentrum;
- Eigendom, vast eigen gebouw, pastoraat in de wijk;
- Multifunctionaliteit, flexibele indeling (Schalm), aandacht voor oecumenisch aspect;
- Aandacht voor multicultureel aspect;
- BSO (BuitenSchoolseOpvang) en buurtkamer moeten er een plaats vinden;
- Stiltecentrum, altijd open van buiten af (voorbeeld Prismare);
- Houdt rekening met groeiscenario;
- Aantrekkelijk gebouw, vrolijke uitstraling, herkenbaarheid als "geloofspunt";
- Locatie waar veel mensen komen, centrum van de wijk;
- Ontmoetingsfunctie met bar en koffieruimte, gastvrij naar de wijk;
- Liturgisch centrum met mogelijkheid voor (kleine) vieringen, rouw- en trouwdiensten, vespers;
- Ruimtes voor jeugdthonk, ouderen groepen, groepswerk, jeugdkerk, cursussen, wijkgebonden activiteiten, vergaderingen, spreekkamer(tjes);
- Permanente inloophmogelijkheid, Inloophuis voor jeugd en ander sociale activiteiten, laagdrempelig;
- Financiële waarborging voor langere termijn;
- Bezetting van de accommodatie, catering gewenst;
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en per auto, veilige (gratis) parkeermogelijkheden;
- Moet geen kerk worden;
- Open karakter, huiskamer gevoel;
- Match mogelijk maken tussen zingevingvragen en de culturele uitdrukking daarvan (muziek, eten, restaurant);
- Plaats bieden voor soos activiteiten, pastoraat, catechese, kindernevendienst, diaconaat;
- Goede middelen voor beeld en geluid;
- Verhuurpotentie;
- Internetcafé;
- Mogelijkheden voor WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) subsidie;
- Invalide vriendelijk.

De Gebouwen Adviescommissie bedankt alle gemeenteleden voor hun positieve bijdrage aan deze bijeenkomsten. De uitkomst zal in de verdere overwegingen zeker worden meegewogen.



### Alternatieven op basis van financiële aspecten

De nieuwbouw van 1 of 2 kerkgebouwen kan niet sluitend gefinancierd worden uit de verwachte opbrengst van de verkoop van de bestaande gebouwen. (Zie aanhangsel A) Bovendien is het vrijvallende onderhoudsbudget bij eventuele nieuwbouw niet toereikend voor de betaling van de huur, energiekosten, etc. van 2 of 3 nieuwe wijkaccommodaties. Complicerende factor is de status van de Vredeskerk als gemeentelijke monument, die daardoor minder gemakkelijk voor een alternatieve bestemming te verkopen is. Ook de huidige conjuncturele situatie vraagt om voorzichtigheid. Daarom zijn twee alternatieven uitgewerkt, die uitgaan van een gedeeltelijk hergebruik en verkoop van de bestaande gebouwen.

#### Alternatief 1.

Dit alternatief gaat uit van één vierplaats binnen de PGE. Binnen dit gebouw worden ook de centrale functies geconcentreerd. De Vredeskerk, komt als gemeentelijk monument, qua locatie, bereikbaarheid en uitbreidingspotentieel het meest in aanmerking als centrale vierplaats. Wel is een ingrijpende inwendige verbouwing noodzakelijk. Verder komen er vier wijkaccommodaties. Daarvoor is gekeken naar zoveel mogelijk bestaande locaties.

In Zuid wordt gekozen voor de Schalm.

Voor Noord wordt uitgegaan van een PM huurpost voor een bestaande locatie, huur van accommodatie in een nieuwbouw bestemming, of inpassing van de Opstandingskerk in een toekomstig ontwikkelingsplan van de gemeente Enschede.

In West komen de bijgebouwen van de Apostel Thomas kerk, inclusief de "Eudokia kapel" als wijkaccommodatie in aanmerking.

De wijkaccommodatie Oost wordt voorlopig ondergebracht in de Vredeskerk.

De uitgangspunten voor de externe huur van een wijkaccommodatie zijn:

Oppervlak 400 m<sup>2</sup>, tegen een huurprijs van € 100 / m<sup>2</sup> / jaar → € 40.000,= per jaar.

Energiekosten € 50 / m<sup>2</sup> / jaar → € 20.000,= per jaar. De totale huurprijs komt daarmee op € 60.000,= per jaar.

#### Opbrengsten.

Kerkgebouw	Opbrengst bij Verkoop x € 1.000	
	Bestemming	
	Maatschappelijk	Alternatief
Kerkzaal Apostel Thomas	400	700
Opstandingskerk	620	940
Detakerk	900	900
Lonneker	325	415
<b>Totaal</b>	<b>2.245</b>	<b>2.955</b>

## Investerings en Kosten.

Kerkgebouw / Wijklocatie	Investerings x € 1.000	Exploitatiekosten x € 1.000
Verbouwing Vredeskerk	1.000	27
Achterstallig onderhoud de Schalm	22	10
Achterstallig onderhoud Apostel Thomas	137	13
Huur accommodatie Noord		60
Wijkaccommodatie Oost binnen Vredeskerk		13
<b>Totaal</b>	<b>1.159</b>	<b>123</b>

De voorziene investeringen zijn ruimschoots te financieren uit de opbrengst van de te verkopen gebouwen. Er blijft een batig saldo beschikbaar van meer dan € 1 miljoen. Enerzijds biedt dit financieel perspectief voor de toekomst en anderzijds vermindert het de mogelijke financiële risico's verbonden aan de huidige conjuncturele ontwikkelingen. De exploitatiekosten van dit alternatief bedragen € 123 duizend op jaarbasis. Daar tegenover staat een exploitatie begroting van € 113 duizend. Dit betekent een exploitatie tekort van ca. € 10 duizend per jaar. Alternatief 1 voorziet dus niet zondermeer in een sluitende exploitatie begroting. De invulling van de wijkaccommodatie Noord kan nog op verschillende manieren plaatsvinden. Medegebruik van (delen) van de accommodatie door derden kan een vermindering in de exploitatiekosten betekenen. Ook zal het ingeschatte aantal m<sup>2</sup> sterk bepaald worden door de gewenste invulling van de wijkaccommodatie. Dit risico wordt acceptabel geacht.

**Alternatief 2.**

Dit alternatief gaat uit van twee vierplaatsen binnen de PGE, één vierplaats in Noord en één vierplaats in Zuid. Omdat de Opstandingskerk meer geschikt wordt geacht voor de toekomstige wijkfuncties en ook goed past binnen de stedelijke ontwikkeling, verdient deze in Noord de voorkeur boven de Detakerk. In Zuid verdient de Vredeskerk, om dezelfde redenen als genoemd onder alternatief 1, de voorkeur. Ook in dit alternatief worden de centrale functies ondergebracht in de Vredeskerk. Beide gebouwen voorzien ook in de wijkaccommodatie respectievelijk voor Noord en Oost en zullen hiervoor een ingrijpende inwendige verbouwing/renovatie moeten ondergaan. Verder komen er nog twee wijkaccommodaties.

In Zuid wordt gekozen voor de Schalm.

In West worden de bijgebouwen van de Apostel Thomas kerk, inclusief de "Eudokia kapel" als wijkaccommodatie aangemerkt.

## Opbrengsten.

Kerkgebouw	Opbrengst bij Verkoop x € 1.000	
	Bestemming	
	Maatschappelijk	Alternatief
Kerkzaal Apostel Thomas	400	700
Detakerk	900	900
Lonneker	325	415
<b>Totaal</b>	<b>1.625</b>	<b>2.015</b>

## Investerings en Kosten.

Kerkgebouw / Wijklocatie	Investerings x € 1.000	Exploitatiekosten x € 1.000
Verbouwing Vredeskerk	1.000	40
Verbouwing Opstandingskerk	750	21
Achterstallig onderhoud de Schalm	22	10
Achterstallig onderhoud Apostel Thomas	137	13
<b>Totaal</b>	<b>1.909</b>	<b>84</b>

De voorziene investeringen lijken gefinancierd te kunnen worden uit de opbrengst van de te verkopen gebouwen, zij het met enig risico. De exploitatiekosten van dit alternatief bedragen € 84 duizend op jaarbasis. Daar tegenover staat een exploitatie begroting van € 113 duizend. Dit betekent een exploitatie overschot van ca. € 29 duizend per jaar. Alternatief 2 voorziet naast een sluitende exploitatie begroting ook in een exploitatie reserve voor toekomstige ontwikkelingen.

**Voorstel.**

De Gebouwen Adviescommissie is van mening dat vanuit financieel oogpunt voor de langere termijn alternatief 1 de voorkeur verdient. Het omvat minder financieel investeringsrisico, voorziet in een ruime financiële reserve voor de toekomst en een sluitende exploitatie begroting wordt haalbaar geacht.

Aanhangsel A, behorende bij Bijlage 5.Evaluatie waardebepaling gebouwen versus nieuwbouwmogelijkheden.Waardebepaling bestaande gebouwen.

De vijf PGE kerken plus de Schalm vertegenwoordigen volgens de huidige bestemming een waarde van ca. € 3,8 miljoen. Worden alternatieve bestemmingen toegekend in plaats van de maatschappelijke, dan varieert de waarde tussen de €3,7 en € 4,0 miljoen. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de Vredeskerk met haar gemeentelijke monument status minder gemakkelijk verkoopbaar zal zijn.

Kerkgebouw	Waarde als kerk x 1.000 €	Alternatieve Bestemming x 1.000 €	Appartementen Complex x 1.000 €
Detakerk	900	900	900
Vredeskerk	900	?	
Apostel Thomas kerk	800	1.400	1.400
Opstandingskerk	620	650	940
Kapel Lonneker	325	415	415
De Schalm	260	300	300
<b>Totaal</b>	<b>3.805</b>	<b>3.665</b>	<b>3.995</b>

Nieuwbouweisen.

Gaan we uit van 1 kerkgebouw voor de PGE met een kerkzaal, die tussen de 300 en 350 personen moet kunnen accommoderen, dan is hiervoor ca. 3500 m<sup>3</sup> nodig. Voor de bijbehorende wijk functionaliteiten wordt minimaal 2500 m<sup>3</sup> voorzien. De bouw prijs per m<sup>3</sup> voor de kerkzaal wordt geraamd op € 350,=; voor de bijbehorende ruimtes wordt rekening gehouden met een prijs van € 400,= per m<sup>3</sup>.

Dit brengt de stichtingskosten voor 1 kerkgebouw op:

Kerkzaal 3500 x € 350 = € 1,225 miljoen  
 Bijbehorende ruimtes 2500 x € 400 = € 1,0 miljoen  
 Sub totaal € 2,225 miljoen

Voor de inrichting van kerkzaal en de bijgebouwen moet minimaal € 1,0 miljoen worden gereserveerd. Totale kosten € 3,225 miljoen.

Vergelijking opbrengsten en kosten.

Voor de benodigde bouwgrond moet de mogelijke opbrengst van de kerkgebouwen worden verminderd met ca. € 800 duizend, als men uitgaat van één van de bestaande locaties voor nieuwbouw. Rest ca. € 3,0 miljoen voor de stichtingskosten van een nieuw kerkgebouw, exclusief bouwgrond. De grootste risico factor hierin, is de onzekere opbrengst van de Vredeskerk.

De voorlopige conclusie is dat de mogelijke opbrengst bij verkoop van alle gebouwen niet toereikend is om de stichtingskosten en inrichting van 1 nieuw kerkgebouw te financieren. Voor de nieuwbouw van 2 kerkgebouwen zal dit resultaat nog ongunstiger uitvallen.

Daarnaast zijn er dan geen eigen faciliteiten meer beschikbaar voor het onderbrengen van de wijk functionaliteiten. Deze accommodaties (3) zullen dus gehuurd moeten worden. Hiervoor komt het onderhoudsbudget van 6 kerken beschikbaar. Volgens de begroting 2009 is dit ca. € 113.000,= op jaarbasis. Hiervan moet minimaal € 25.000,= gereserveerd worden voor dagelijks onderhoud, energiekosten, contracten, etc. voor het nieuwe kerkgebouw. Voor de huur van 3 wijkaccommodaties inclusief energiekosten, blijft dus ca. € 88.000,= beschikbaar.

De uitgangspunten voor de externe huur van een wijkaccommodatie zijn:

Oppervlak 400 m<sup>2</sup>, tegen een huurprijs van € 100 / m<sup>2</sup> / jaar → € 40.000,= per jaar. Energiekosten € 50 / m<sup>2</sup> / jaar → € 20.000,= per jaar. De totale huurprijs per wijkaccommodatie komt daarmee op € 60.000,= per jaar.

Het resterende exploitatiebudget is dus niet toereikend voor de huur van drie wijkaccommodaties.

**Conclusie.**

De nieuwbouw van 1 of 2 kerkgebouwen kan niet sluitend gefinancierd worden uit de verwachte opbrengst van de verkoop van de bestaande gebouwen. Bovendien is het vrijvallende onderhoudsbudget bij eventuele nieuwbouw niet toereikend voor de betaling van de huur, energiekosten, etc. van 2 of 3 nieuwe wijkaccommodaties.