

## **Samen op weg naar een toekomstig huis voor onze gemeente - Een Nieuw Kerkelijk Centrum Maranatha**

Voor u ligt een vraag - antwoorddocument over Maranatha. In deze tekst zijn zo veel mogelijk antwoorden verwerkt van vragen die bij ons zijn binnengekomen via mail, brief en telefoon.

### **Tijdslijn**

#### **1879 – Het begin**

Villa Maranatha, Donkerelaan 64 te Bloemendaal werd gebouwd in 1879 op kosten van Cornelia Willink-van Wickevoort Crommelin. Zij stelde de villa vervolgens beschikbaar voor catechisatie, zondagsschool en bijbellezingen. Middels een legaat werd het vervolgens eigendom van de Hervormde gemeente Bloemendaal, thans Protestantse Gemeente Bloemendaal en Overveen (PGB0).

#### **Onderzoeken**

Onderzoek in het NH-archief heeft geen documenten opgeleverd die meer informatie opleveren over de wensen van mevrouw Willink-van Wickevoort Crommelin voor de bestemming van de villa. In 2016 heeft het toenmalige college van kerkrentmeesters het gebouw laten beoordelen door de monumentenwacht.

Monumentenwacht oordeelde dat er sprake was van achterstallig onderhoud maar dat het pand als zodanig in goede staat verkeerde.

## **2015/2016 - Nieuwe plannen**

De toenmalige kerkenraad constateerde in 2015 dat er behoefte was aan extra ruimte voor de jeugd, naast het huidig kerkelijk centrum. In 2016 kwam daar het idee op om een Librije, een kloosterbibliotheek, te maken, wat werd goedgekeurd door de kerkenraad op 11 november 2016. Met een subsidie van € 3.300 uit fonds “Bloemendaal Samen” van de Gemeente Bloemendaal, werd architectenbureau Collo gevraagd eerste schetsen te presenteren. Al spoedig bleek dat verbouwing van Maranatha tot enkel en alleen Librije een aantal tonnen euro's zou gaan kosten. Vanaf dat moment is er dan ook niet meer nagedacht over alléén een Librije maar ontstonden er plannen voor een multifunctionele ruimte, met genoeg ruimte voor gesprekskringen en vergaderingen, de jeugdgroepen tijdens de kerkdiensten en het kerkelijk bureau; kortom, een geheel Nieuw Kerkelijk Centrum.

## **2017 Samen invulling geven**

Om tot een invulling van het nieuwe Kerkelijk Centrum te komen, zijn vele gespreken gevoerd met deze en genen. De gesprekken en brainstormsessies vonden plaats met vele verschillende groepjes mensen binnen de gemeente en met dorpsgenoten buiten de gemeente die wilden meedenken over de mogelijkheden en plannen. De Groene Kerkcommissie werd ook om advies gevraagd. En er kwam een klankbordgroep van bouwexperts die meedachten met college en architecten.

## **Een definitief plan**

Er blijken binnen het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden te zijn. Een groter bouwoppervlak dan circa

50 m<sup>2</sup> zou haalbaar zijn. De gemeente Bloemendaal vergunt ons uiteindelijk een totaal bouwoppervlak van circa 60 m<sup>2</sup>, waarbij ze de maatschappelijke functie van een nieuw Maranatha benadrukken, ook voor de burgerlijke gemeente. Omwonenden brengen geen bezwaren in tegen de plannen en ook het ernaast gelegen kinderdagverblijf doet dit niet. Met de gemeente maken we afspraken over een groene afscheiding.

## **2019 Besluiten**

Nadat de plannen voor een nieuw kerkelijk centrum definitief zijn, moet de kerkenraad een besluit nemen. Maar voordat zij dit doet, wil ze de gemeente nog een keer horen en kennen over Maranatha en de voorgenomen plannen om de Opstandingskerk en daarnaast gelegen kosterwoning te Overveen te verkopen (hierover hieronder meer). Op 27 maart 2019 vindt een gemeenteavond plaats en op 8 april 2019 een extra inloopavond. Daarna besluit de kerkenraad de Opstandingskerk en kosterwoning te verkopen en de plannen van Maranatha uit te voeren.

## **2020 Coronacrisis**

De omgevingsvergunning om te verbouwen wordt op 1 april 2020 afgegeven. Deze vergunning is 6 maanden geldig, dus tot 1 oktober 2020. Uitstel op basis van goede argumenten zou mogelijk zijn, doch spoed is wel geboden. Op 21 april 2020 besluit de kerkenraad echter vanwege de aanhoudende coronacrisis om de plannen voor Maranatha te bevriezen en niet te starten met de verbouwing. Tijdens de weken die volgen, komen er een aantal vragen vanuit de gemeente over het project bij de kerkenraad binnen. De kerkenraad besluit in de eerste vergadering na

de zomer, op 17 augustus 2020, een gemeenteavond te organiseren op 22 september 2020 waarin de kerkenraad en de gemeente met elkaar in gesprek kunnen over een aantal onderwerpen zoals de coronacrisis, maar ook Maranatha.

## **Toelichting per onderwerp**

### **Kerkplein 20 – Huidig Kerkelijk Centrum**

Het college van kerkrentmeesters heeft meerdere malen aan de eigenaren-verhuurders van het pand 'Kerkplein 20', waarin het huidige kerkelijk centrum is gevestigd, gevraagd of zij het pand aan PGBO zou willen verkopen. Dat willen zij niet.

Ook is gevraagd of zij de huur de komende jaren en/of bij verlenging willen verlagen. De verhuurster heeft geantwoord gelukkig te zijn met PGBO als huurder, doch dat een huurverlaging slechts marginaal zou zijn. Het huidige huurcontract loopt van 1 januari 2013 t/m 31 december 2022, met een opzeggingstermijn van 12 maanden. De huur aansluitend voortzetten kan voor een periode van minimaal 5 jaar t/m 31 december 2027.

De huur van ons huidige kerkelijk centrum bedraagt op dit moment ruim € 41.000 per jaar. Een jaarlijkse huurprijsaanpassing op basis van het prijsindexcijfer CPI is contractueel overeengekomen. In bijlage 1 treft u een extrapolatie aan van de mogelijke toekomstige huurprijs op basis van verschillende aannamen. Naast de ruim 41.000 euro aan huurkosten, is er in 2013 ruim € 200.000

uitgegeven aan verbouwingskosten Dit bedrag wordt afgeschreven in 10 jaar dus € 20.000 per jaar tot 2022. In de lopende periode 2013-2022 kost het kerkelijk centrum de gemeente dus circa € 40.000 per jaar plus € 20.000 = € 60.000 X 10 jaren = € 600.000.

Dus straks is meer dan € 600.000 uitgegeven waar PGBO aan het einde van die periode geen enkele waarde aan over zal houden. Stel dat de huur met nog eens 5 jaar verlengd zal worden, dan lopen de totale kosten op tot ruim € 800.000 waarvan PGBO dus niets terug zal zien.

### **Omgevingsbestemming Maranatha**

Op het perceel en pand Maranatha rust een gemeentelijke bestemming 'maatschappelijk'. Deze bestemming is moeilijk te veranderen. Het zorgt voor een zwaar drukkende economische waarde op het pand. Potentiele kopers worden veelal afgeschrikt door de bestemming 'maatschappelijk'. Voor eventuele kopers, en voor de PGBO is het nagenoeg onmogelijk om Maranatha tot op de grond toe af te breken en vervolgens er een nieuw pand te bouwen; een bestemmingswisseling met lange procedures is dan vereist. Het is dus ook niet wenselijk voor de PGBO om er bijvoorbeeld een pastorie op te bouwen.

De gemeentelijke bestemming 'maatschappelijk', verklaart ook de zeer lage WOZ-waarde van het pand met een perceeloppervlakte van 406 m<sup>2</sup>. De WOZ-waarde bedraagt per 01-01-2019 € 168.000.

### **Verkoop Opstandingskerk en kosterwoning**

In 2015 is de Opstandingskerk te Overveen gesloten. Vervolgens is in 2019 besloten de kerk en de daarnaast

gelegen kosterwoning te verkopen. Kerk en kosterwoning werden midden vorig jaar verkocht voor € 850.000, respectievelijk € 415.000.

In de verkoop overeenkomsten werd een antispesulatiebeding voor twee jaar opgenomen. De verkoopwaarde werd gedrukt door verkoop als beschermd monument, rechten van overpad en verkoop in verhuurde staat. De huurders hebben in 2011 het recht van eerste aankoop bedongen. Daarnaast genieten huurders huurbescherming. Daarom kan men stellen dat de verkoopopbrengst van 2019 op basis van die drukkende factoren een goede transactie is geweest. Met als bijvangst minder kosten aan onderhoud en de kopzorgen daarover. De verkoopopbrengst ad € 1.265.000 is gereserveerd voor de verbouwing van Maranatha. Deze middelen staan liquide, doch nagenoeg renteloos, op bankrekeningen.

Verkoop van het voormalige zalencentrum 'de Rozentuin' met een tuin van ruim 1.000 m<sup>2</sup> naast de Opstandingskerk, werd nadrukkelijk niet overwogen. De huuropbrengst van de Rozentuin is uitstekend: anno 2020 is de jaarlijkse huuropbrengst € 95.676 bruto (= exclusief onderhoudskosten) versus de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2019) €723.000. In tijden van lage, zelfs negatieve renten is dit een bijzonder goede inkomstenbron voor de PGBO. Deze verhuuropbrengst draagt dan ook substantieel bij aan de totale cash flow van onze gemeente.

### **Pastorie Mauricialaan 22**

De WOZ-waarde van de pastorie aan de Mauricialaan 22 te Overveen bedraagt per peildatum 01-01-2019 € 968.000.

In bijlage 2 treft u een overzicht aan van WOZ-waarden van al het onroerend goed in eigendom van PGBO over de periode 2015-2020. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de totale onroerend goed portefeuille jaar-in-jaar-uit in waarde stijgt. Tevens kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke stille reserve in schuilt, afgezet tegen economische marktwaarden. De PGBO is dan ook zeer solvabel.

### **Inkomsten**

Naast inkomsten uit Kerkelijke Bijdragen, het zogenaamde 'levend geld', ontvangen wij nu en dan een erfenis of legaat. Dat is buitengewoon fijn, doch daar kunnen we niet op begroten. Tevens worden inkomsten gegenereerd uit verhuur van onroerend goed en uit pacht van een weiland in het bezit van PGBO. Daarnaast heeft PGBO een beleggingsportefeuille bestaande uit obligaties, aandelen en vastgoedfondsen. Ook worden liquiditeiten aangehouden. Momenteel zo weinig als mogelijk met het oog op de lage rentestanden en zelfs negatieve renten.

De beleggingsportefeuille had op 1 januari 2013 – de startdatum van de huur van het Kerkelijk Centrum - een waarde van € 1.242.498. Op 12 september 2020 was de waarde € 2.544.574. Het reeds in april 2019 genomen kerkenraadsbesluit over Maranatha was gebaseerd op de cijfers 2018, met een eindsaldo op 31-12-2018 van € 2.428.164. Op 12-09-2020 is de ongerealiseerde winst op de portefeuille € 434.260. Deze koerswinst op de beleggingen zou gedeeltelijk kunnen worden aangewend om de kostenstijging van het plan van Maranatha te financieren.

## **Wijzigingen 'Geef-wet'**

Politiek Den Haag is voornemens om over niet al te lange tijd met voorstellen te komen om de "Geef-wet"- en regelgeving met betrekking tot de ANBI-status te wijzigen. Onderdeel daarvan is, naar verwachting, dat 'goede doelen' fondsen hun vermogen dienen aan te wenden voor het goede doel en geen vermogens mogen opbouwen. Het PKN-rapport "Werkzaam vermogen" wijst erop dat noodlijdende gemeenten dan een beroep kunnen doen op gemeenten met een fors eigen vermogen. Het aanhouden van een groot vermogen is dus in dit kader voor PGBO niet zinvol.

## **Renovatie Maranatha**

Het bebouwd oppervlak van het huidige Maranatha is 112 m<sup>2</sup> en het bruikbaar vloer oppervlak (BVO) 250 m<sup>2</sup>. Thans is door de gemeente vergund voor het NKC 174 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en 394 m<sup>2</sup> BVO. De inhoud van oud Maranatha is 660 m<sup>3</sup>, voor het nieuwe Maranatha 960 m<sup>3</sup>. Het verschil tussen het nieuw aantal meters komt door de tussenverdieping en een ruime zolderverdieping. Er komen nu een begane grond, een tussenverdieping met het kerkelijk bureau en een bezinningscentrum van 37 m<sup>2</sup>. Daarboven een ruime zolderverdieping van 56 m<sup>2</sup>, met een veel groter BVO dan nu, dat komt door een andere dakconstructie; het zogenaamde mansarde dak.

Deze extra vierkante meters creëren een toegevoegde economische waarde op langere termijn (mocht het gebouw ooit tóch moeten worden verkocht).

In de onroerend goedsector wordt aan BVO-vierkante meters een grotere waarde toegekend dan aan m<sup>3</sup>-inhoud.



Alternatieve gebruiksmogelijkheden, anders te gebruiken dan als een Kerkelijk Centrum zijn er - bij onverhoopte verkoop - te over (zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of andere maatschappelijke organisaties).

De grote zaal op de begane grond wordt circa 79 m<sup>2</sup>. In het huidig kerkelijk centrum is de zaal 82 m<sup>2</sup>. Beide exclusief keukens. Naar mening van het college is 79 m<sup>2</sup> voldoende, ook nu straks de mogelijkheid bestaat om openslaande deuren naar beide kanten en met name naar de tuin te openen en de tuin met terras bij de zaal te trekken.

We gaan van één naar twee aanzienlijk betere entrees; rolstoel- en rollator-vriendelijk, inclusief een personenlift voor bereik van de verdiepingen. Een grote en een tweede breed gespreide toegankelijke garderobe. Toiletten, ook MIVA, op de begane grond en twee extra toiletten boven.

Een ruim kantoor voor het kerkelijk bureau met archief- en kopieerruimte op de eerste verdieping. Er tegenover een warm aangekleed en ingericht leerhuis, een 'huiskamer', een bezinningscentrum voor inspiratie, ontmoeting, verbinding, goede gesprekken "het moet wel ergens over gaan"; een plek voor verdieping en reflectie. Daarnaast een keuken beneden en een keukentje boven voor een 'pan soep met broodjes'.

In de nieuwe aanbouw komt een spreek- of vergaderruimte van 10 m<sup>2</sup>, welke op zondagen ook kan worden gebruikt als crèche. In het gebouw zijn voldoende ruimten voor de twee kinderkringgroepen, die naast de crèche, gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Dat is in het

huidige kerkelijk centrum lastig, omdat de twee groepen samen in één ruimte zitten.

Tienerthuis (12-15-jarigen) en Juniortafel (15-18-jarigen), kunnen terecht op de zolderetage met een eenvoudige maaltijd vanuit het keukentje op de eerste etage of vanuit de keuken beneden. Momenteel is dit in de pastorie of in restaurants als de 'Stinkende emmer'.

Groot voordeel van de ruimte is dat activiteiten gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Geen kinderkringen in één ruimte waar je aansluitend gaat koffiedrinken op zondagen; de mogelijkheid om doordeweeks gelijktijdig te vergaderen en kringen te ontvangen. Bovendien zijn er hiermee ook goede uitwijkmogelijkheden als de consistorie niet kan worden gebruikt vanwege trouwen of rouwen.

### **Bouwproces en -keuzes**

De Werkgroep Groene Kerk is om advies gevraagd.

**Op** basis van andere adviseurs is vast komen te staan dat algehele nieuwbouw, dus afbraak van het gehele huidige Maranatha, niet verstandig zou zijn. De huidige bouw- en grondvoorschriften zijn inmiddels veel stringenter.

Er is daarom gekozen voor vernieuwbouw.

Om de aanbesteding en het bouwproces in goede en professionele banen te leiden hebben wij een goed aangeschreven bouwmanager benoemd, bouwkundig bureau J. Steur. Dit bureau is geselecteerd uit twee bureaus op basis van goede referenties. De bouwmanager is betrokken geweest bij de open aanbesteding waarbij in detail alle posten zijn doorgenomen met de kandidaat-aannemer, architectenbureau Collo. De bouwmanager is de

“waakhond” voor de begroting, het bouwproces en de kwaliteit.

Het voordeel van een open aanbesteding met één aannemer is dat er weinig open eindjes zijn, de zogenoemde en gevreesde stelposten (waardoor kosten hoger uitvallen dan aanvankelijk beraamd); het meeste is immers van tevoren doorgenomen. Een ander voordeel is dat aannemers geen onderling ‘opzetje’ kunnen maken. Zouden wij drie aannemers vragen een offerte uit te brengen, dan vragen zij veelal een vergoeding voor de gemaakte uren die in het opstellen van de begroting zijn gaan zitten, als hen de opdracht niet wordt gegund.

Wij hebben meerdere aannemers benaderd met de vraag of zij interesse hadden het plan Maranatha 2.0 uit te voeren doch bij sommige geselecteerde aannemers was dat niet het geval vanwege het type project, maar ook vanwege onderbezetting. Die selectie vond plaats aan de hand van capaciteit, eigen vermogen en solvabiliteit, deskundigheid en kwaliteit, reputatie en specialisatie van de aannemer. Goedkoop kan immers spoedig omslaan in duurkoop. Zo zijn wij uitgekomen bij Aannemingsbedrijf Holleman en Zonen Santpoort BV. Dit aannemingsbedrijf is onderdeel van Bouwers Van Braam Minnesma en valt onder de holding van de Thunnissen Groep te Heemstede. Zij zijn erkend restauratiespecialist en voldoen aan de selectie criteria.

Holleman heeft een offerte uitgebracht voor € 1.130.000 excl. BTW. Inmiddels hebben wij besloten de stoelenlift en andere items te laten vallen, waardoor de offerte naar verwachting zal uitkomen op € 1.030.000 excl. BTW.

In de bouw worden in NL twee BTW-tarieven gehanteerd, maar als wij nu - om een inschatting van de kosten inclusief BTW te kunnen maken - alleen het hoge tarief van 21% hanteren is dat inclusief BTW +/- € 1.250.000; inclusief installaties, doch exclusief inrichting. Uiteraard laten wij ons, voordat een aannemingsovereenkomst wordt aangegaan, juridisch bijstaan.

### **Kosten**

Inmiddels is in de periode 01-01-2017 - 31 juli 2020 € 116.158 uitgegeven aan Maranatha: kosten architectenbureau Collo, aan technische opname en definitief ontwerp bestek, constructieberekening, aan de bouwmanager, aan asbestverwijdering, aan bodem- en grondwateronderzoek, brandveiligheidsaspecten, Aerius archeologie en verkeersberekening, grondonderzoek PFAS, IJmond ruimtelijke onderbouwing en aan leges gemeente Bloemendaal en zelfs aan een nieuwe schutting, samen met de achterburen.

Wanneer Maranatha tot een Nieuw Kerkelijk Centrum wordt verbouwd, gaan wij van drie locaties rondom het kerkplein naar twee: de Dorpskerk en Maranatha. Begroot werd dat dit een cashflowbezuiniging oplevert van circa € 10.000 op jaarbasis. Derving van huur versus besparing van huur, vaste lasten als ICT, elektra, gas, water, verzekeringen, schoonmaak, glazenwasser en onderhoud et cetera (zie Bijlage 3).

### **Open kerk faciliteren**

PGBO heeft als beleidsvisie een 'Open Kerk' te willen zijn voor de eigen gemeente en ook voor dorpsgenoten.

Een open en gastvrije kerkgemeenschap waar zorg en aandacht is voor elkaar. Een Nieuw Kerkelijk Centrum met vele alternatieve gebruiksmogelijkheden kan daartoe een verbindend hulpmiddel zijn. Ouderenkringen, Kerkpleinkring, Zin in Ouderdom, handwerkkring, Filosofiekring, Bijbelklas voor ongelovigen, Klassieken lezen, Tienertuis, Juniortafel, Op verhaal komen, de Meeleeskring en toekomstige nieuwe ideeën, het kan allemaal een plek vinden in het Nieuw Kerkelijk Centrum.

Bovendien zijn er betere verhuurmogelijkheden aan derden: condoleances, trouwpartijen, Oriënte Lux, boekenclubs, kooroefeningen, vergaderingen, etc. Wij beschikken (nog) niet over een horecaverunning, maar organiseren reeds wel zo nu en dan concerten, diners en recepties met een drankje na afloop. We hebben daarnaast afgesproken om in de toekomst te zullen samenwerken met 'Vanouds het Dorpshuys'.

### **Exploitatie?**

Marktonderzoek doen of het opstellen van een zogenaamd business plan voor de exploitatie van Maranatha heeft geen zin, het is geen doel op zich om de locatie te exploiteren of om zelfs winst te maken. Het is wel fijn dat we er inkomsten uit kunnen genereren om kosten te dekken en we denken dat het Nieuwe Maranatha veel potentie heeft om dat te doen. Het opstellen van een business plan of marktonderzoek is bovendien waarschijnlijk ook niet gebeurd in 2013, bij het huren en verbouwen van het huidig Kerkelijk Centrum.

We kijken ernaar uit om samen op weg te gaan naar een toekomstig duurzaam huis voor onze gemeente: naar het Nieuwe Kerkelijk Centrum Maranatha.

Het college van kerkrentmeesters adviseert de kerkenraad, in vergadering bijeen op 15 september 2020, het plan om Maranatha te verbouwen tot een Nieuw Kerkelijk Centrum -zoals hierboven beschreven- goed te keuren; daartoe een voorgenomen besluit te nemen en de gemeente te kennen en horen om vervolgens een definitief besluit te nemen.

14 september 2020,  
Namens het college van kerkrentmeesters P.G.B.O,  
Otto B. Linker, voorzitter.