

SIEOP TOEKOMSTVISIE TOT 2050

INLEIDING

Voor u ligt de toekomstvisie van de Stichting tot instandhouding erediensten in de Opstandingskerk en de Prinsekerk (SieOP). Beide kerken staan in Rotterdam Noord: de Opstandingskerk aan het Lislein in de wijk het Oude Noorden, de Prinsekerk aan de Schepenstraat in de wijk Blijdorp.

Gebruiksachtergrond van de kerkgebouwen

De Prinsekerk is in 1933 gebouwd als Hervormde kerk voor de nieuwe wijk Blijdorp. Sinds 2012 wordt het gebouw ook gebruikt door IZB-gemeente, per 2018 PKN-wijkgemeente Noorderlicht.

De Opstandingskerk is in 1961 gebouwd als Hervormde kerk in de Lisleinbuurt, ter vervanging van de houten noodkerk Helvetiakapel uit 1946. Na 1974 is de Hervormde gemeente uit de toen gesloopte Noorderkerk aan de Jacob Catsstraat bij de Opstandingskerk gevoegd. Begin 21^e eeuw is de wijkgemeente Opstandingskerk alsnog opgeheven, het gebouw is daarna toegewezen aan de 'zwervende' PKN-wijkgemeente de Samaritaan.

Beleidskader

De kerkgebouwen Prinsekerk en Opstandingskerk zijn juridisch eigendom van het College van Kerkrentmeesters van de Hervormde gemeente Rotterdam (CvK). Het economisch eigendom berust bij SieOP. Tot op heden was er vanuit beide eigenaren geen vastgestelde toekomstvisie op haar kerkgebouwen. Het beleidskader voor de voorliggende toekomstvisie ligt voor de economisch eigenaar in haar statutaire opdracht en bevoegdheden (zie Bijlage 1 Statuten).

Aanleiding toekomstvisie

SieOP heeft haar taakuitvoering lange tijd vanwege externe condities (zoals omvang van de kerkelijke gemeenten) op basis van korte termijnbeleid zo goed als mogelijk vormgegeven. Dit heeft nadrukkelijk invloed gehad op de actuele conditie en de staat van onderhoud van beide kerken.

Gezien de gezonde groeiontwikkelingen van de drie wijkgemeentes in de twee kerkgebouwen, heeft het CvK in voorjaar 2019 vastgesteld dat de toekomstvisie- en investeringshorizon verlegd mag worden van vijf jaar naar dertig jaar. Dit betekent dat SieOP niet meer alleen met korte-termijn plannen en -investerings hoeft te rekenen, maar deze in het bredere kader kan plaatsen van locatiebehoud en-beheer op de lange termijn. Dit breder kader is door SieOP uitgewerkt in de voorliggende toekomstvisie op de wijze van instandhouding.

1 HISTORISCHE ACHTERGROND VAN SIEOP

De Stichting tot instandhouding van de Hervormde/ Gereformeerde erediensten in de Opstandingskerk aan het Lislein en de Prinsekerk aan de Statensingel te Rotterdam, is opgericht op 27 december 1990. Aanleiding hiertoe was de door het CvK voorgenomen opheffing van de beide wijkgemeentes en sloop van beide kerkgebouwen, vanwege het sterk afgenomen ledenaantal c.q. kerkgangers in verhouding tot de hoge onderhoudslasten. Beide kerkgebouwen zijn daarop aangekocht door een particulier, waarna het juridisch eigendom bleef bij het CvK en het economisch eigendom werd ondergebracht in de daarvoor opgerichte stichting SieOP.

De stichting kreeg ten doel *“Met alle haar ten dienste staande wettige middelen al het mogelijke te doen om de bestaande Hervormde/Gereformeerde erediensten te behouden zoals deze worden gehouden in de Opstandingskerk aan het Lislein en de Prinsekerk aan de Statensingel te Rotterdam.”*¹

Bij de oprichting van de stichting kreeg zij voor haar doel geen vermogen mee. De financiële middelen tot de instandhouding dienden te komen uit exploitatie van de beide gebouwcomplexen.

De stichting verwezenlijkt de exploitatie door middel van verhuur. In de eerste plaats aan de drie wijkgemeentes als doel-hoofdgebruikers: de PKN-wijkgemeentes Prinsekerk en Noorderlicht in de Prinsekerk en de PKN-wijkgemeente Samaritaan in de Opstandingskerk. De drie gemeentes gebruiken de gebouwen behalve voor hun zon- en feest daagse erediensten, ook voor veel overige gemeente-activiteiten. Vervolgens worden gebouwruimtes structureel verhuurd aan andere Christelijke gemeentes. Hierin nemen in de Prinsekerk de Eritrees-Orthodoxe gemeente en in de Opstandingskerk Alpha en Omega een hoofdrol in. Daarnaast is er verhuur aan diverse (migranten)gemeentes voor hun erediensten en gemeenteactiviteiten en aan muziekgezelschappen als oefenruimte. Losse verhuur is er ten behoeve van trouw- en rouwdiensten, concerten, vergaderingen, et cetera.

2 MISSIE EN DOELSTELLING VAN SIEOP

Vanuit haar stichtingsgrondslag in 1991 is de missie van SieOP, dat er in de Prinsekerk en de Opstandingskerk hervormde/ gereformeerde erediensten kunnen worden gehouden.

Dit vertaalt zich anno 2022 in de doelstelling van SieOP, dat zij met de haar ter beschikking staande middelen de beide gebouwcomplexen zodanig beheert, onderhoudt en exploiteert, dat er protestantschristelijke erediensten en maatschappelijk relevante activiteiten plaatsvinden zonder verandering door interne condities (zoals gebouw technisch of verhuur-agenda technisch).

¹ Statuten SieOP, 27-12-1990, p 1

3 TOEKOMSTVISIE

Om de uitvoering van de doelstelling in de komende decennia concreet vorm en richting te geven, heeft SieOP als toekomstvisie dat in 2050 in Rotterdam Noord in de historische kerkgebouwen van de Opstandingskerk en Prinsekerk protestantschristelijke erediensten plaatsvinden en de (wijk)gemeenten hun kerkelijke activiteiten ontplooiën.

In de toekomstvisie hebben de beide kerken een zodanige conditie en staat van onderhoud, dat de gemeenteleden uit de wijken Oude Noorden en Blijdorp en gemeenteleden van elders hier een goed onderhouden, toekomstbestendige plek hebben om hun geloof te belijden. De gebouwcomplexen zijn daarbij zo ingericht dat zij middel zijn om als christelijke gemeente maatschappelijk relevant te zijn voor de buurt/wijk: *de kerk voor de wijk*.

Daarnaast zijn de gebouwen breder inzetbaar voor het houden van activiteiten die passen bij een kerkgebouw en die bijdragen aan de doelstelling van SieOP. In dit kader hebben de Prinse- en Opstandingskerk zo'n conditie en inrichting, dat zij tot de kwalitatief goede huurlocaties van Rotterdam Noord behoren en als zodanig huurinkomsten verwerven. Deze huurinkomsten zijn zo hoog, dat beide gebouwen in stand kunnen worden gehouden. De huurinkomsten worden conform de doelstelling ingezet voor de voortdurende instandhouding en ontwikkeling van de gebouwen. De huurinkomsten uit beide gebouwen vormen daarbij een gezamenlijk vermogen, dat aan de beide kerkgebouwen ten goede komt.

De gebouwcomplexen van de Prinsekerk en de Opstandingskerk zijn, als respectievelijk exemplarisch Interbellum- en Wederopbouwgebouw, gewaardeerde architectonische onderdelen van Rotterdams gebouwd erfgoed in het algemeen en van de stedenbouwkundige wijkstructuren in het bijzonder. De waardering voor beide kerken vertaalt zich onder meer in een breed maatschappelijk draagvlak voor de gebouwen en de wijkactiviteiten: *de wijk voor de kerk*. Dit draagvlak kan vanuit de doelstelling van SieOP worden ingezet bij het (doen) werven van fondsen en subsidies ten behoeve van beheer en onderhoud.

De eerdergenoemde toekomstbestendigheid van de kerken betekent behalve bouwtechnisch ook, dat binnen de kaders van hun historisch-architectonische waarden de gebouwen klimaat technisch duurzaam zijn. In de komende decennia wordt door de gemeenten hierin de christelijke voorbeeldfunctie naar de omgeving ingevuld.

In de toekomstvisie wordt het behoud van beide kerkgebouwen nadrukkelijk als uitgangspunt genomen. Het kan zijn dat op enig moment moet worden vastgesteld dat dit uit financieel oogpunt niet haalbaar blijkt te zijn. Mocht dit aan de orde zijn, dan zal besluitvorming hierover door de CvK in samenspraak met de SieOP plaatsvinden.

4 VERRICHTE ONDERZOEKEN/VERKENNINGEN

In de afgelopen drie jaar is veel werk verzet om een beter beeld te krijgen van wat er nodig is om beide kerkgebouwen toekomstbestendig, duurzaam en financieel exploitabel te maken zodat we voor de komende 30-40 jaar vooruit kunnen en waarbij wordt aangesloten op de geformuleerde toekomstvisie. Op verschillende vlakken zijn onderzoeken en verkenningen uitgevoerd:

Achterstallig onderhoud

Voor beide kerken zijn vanuit de Monumentenwacht de reguliere, periodieke rapportages over de actuele conditie en staat van onderhoud beschikbaar. Daarnaast is voor beide kerken door bureau Multical een bouwkundig onderzoek en energiescan uitgevoerd en is op basis daarvan een meerjarenonderhoudsplan voor de komende twintig jaar opgesteld (NEN 2767 Conditie meting + MJOP).

Gezamenlijk geven de onderzoeken een helder beeld van de staat van de kerkgebouwen en maken zij inzichtelijk voor welke grote instandhoudingsopgave SieOP staat. De financiële component daarvan toont, dat alleen al de investering voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud aan de Opstandingskerk en Prinsekerk respectievelijk 2 en 1.8 miljoen euro bedraagt.

Verduurzaming

Naast deze onderzoeken voor de instandhouding, is door bureau Groene Grachten ten behoeve van de ontwikkeling voor beide kerken in kaart gebracht welke investeringen gedaan kunnen worden om de gebouwen te verduurzamen. Deze verduurzaming is nodig en gewenst om de gebouwen klimaat-/energie technisch toekomstbestendigheid te geven.

Binnen de Opstandingskerk heeft een werkgroep op basis van deze onderzoeken op diverse onderwerpen een en ander al verder onderzocht en uitgewerkt.

Voor de Prinsekerk is een dergelijke werkgroep voorgesteld.

Exploitatie en vergroten bezettingsgraad

Per kerk is door SieOP per gebouwruimte de huidige bezetting in kaart gebracht. Het gevoel is nu feitelijk onderbouwd dat de bezettingsgraad van beide gebouwen laag is. Hierdoor is de exploitatie nog niet of zelfs verre van optimaal. Op dit vlak zijn nadere verkenningen nodig, om een gefundeerd beeld te geven hoe de gebouwruimten beter benut kunnen worden vanuit hun basisfunctie en het daarbij mogelijke medegebruik.

5 VAN PLANVORMING NAAR UITWERKING

SieOP heeft voor het plan- en uitvoeringstraject het uitgangspunt, dat voor de in de visie benoemde duurzame instandhouding per kerkgebouw een *basaal totaalplan* onmisbaar is als basis/ kapstok. Vanuit dit totaalplan kan verantwoord het herstel en de investering gefaseerd worden uitgewerkt in deelplannen en de daaruit volgende uitvoering.

Deze fasering is noodzakelijk vanwege de omvang van de instandhoudingsopgave voor SieOP, de investeringswensen vanuit de hoofdgebruikers en de beperkingen van beide gebouwencomplexen. Het traject vraagt veel geld, expertise en input. Daarom dienen de verschillende belanghebbende partijen hierin nauw samen te werken en zich hiertoe dusdanig organiseren dat de slagkracht wordt vergroot. Dit met de heldere realiteitszin, dat waar voor de kerkgebouwen nodig ter ondersteuning van de interne vrijwillige inzet, de externe professionele inzet wordt ingehuurd.

Nu de inventarisatie voor wat betreft het achterstallig onderhoud en de duurzaamheidsinvestering is afgerond, breekt de volgende fase aan: die betreft onder meer het in beeld brengen van het basale totaalplan per kerk, uitvoering van de urgente achterstallig-onderhoudspunten, fondsenwerving voor de investeringen, uitvoering van de verduurzaming en het verkrijgen van een helder beeld van de potentiële verhuurmogelijkheden van de gebouwen. Voor beide kerkgebouwen zal dit gaan om grote projecten die veel aandacht en aansturing vergen.

Om het proces van planvorming en uitwerking de gewenste slagkracht te geven, is door CvK en SieOP de volgende projectstructuur opgezet; de projectstructuur zal bestaan uit een stuurgroep en een tweetal werkgroepen (één voor de Opstandingskerk en één voor de Prinsekerk).

Stuurgroep:

Doelstelling/te bereiken resultaat:

Fase 1 Het op basis van de toekomstvisie (doen) opstellen van het basaal totaalplan per kerk. Fase 2 en verder Het op basis hiervan gefaseerd beide kerkgebouwen toekomstbestendig (oppakken achterstallig onderhoud), duurzaam en financieel exploitabel maken.

Voor de stuurgroep zien we als volgt de samenstelling, taken en bevoegdheden:

- Samenstelling
 - twee leden van het CvK,
 - twee leden van de SIEOP
 - een externe voorzitter
 - minimaal één externe expert (om kwaliteit te borgen)
 - van de leden van de stuurgroep is per kerk ook iemand lid van de betreffende werkgroep. Dit om de wederzijdse continuïteit van beleid en besluitvorming te waarborgen.
- Taken/bevoegdheden:
 - De stuurgroep is te allen tijde eindverantwoordelijk voor het basaal totaalplan per kerk, de gefaseerde uitvoering hiervan en de eventuele, beargumenteerde, door CvK en SieOP goedgekeurde, afwijkingen hierop;
 - Opstellen van een kader, waarbinnen de werkgroepen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren en de stuurgroep de ingediende projecten kan beoordelen;
 - Het verstrekken van opdrachten aan de werkgroepen;
 - De werkgroepen faciliteren in de benodigde (externe) expertise en deze expertise bekostigen. Het budget voor de stuurgroep wordt ter beschikking gesteld door de CVK;
 - Het, indien noodzakelijk, ter beschikking stellen van renteloze leningen voor onderhoud/ verbouwings-projecten. Deze worden ter beschikking gesteld door de CVK;
 - Het beoordelen van de ingediende plannen van de werkgroepen (inhoud, wijze van financiering, kosten benodigde expertise etc.) aan het vastgestelde kader;
 - Indien geen goede financiële positie te realiseren is, alternatieven opstellen/doen opstellen.

Werkgroepen:

Doelstelling/te bereiken resultaat:

Het uitwerken van (deel)plannen, die bijdragen aan het toekomstbestendig maken, verduurzamen en financieel exploitabel maken van de Opstandingskerk of Prinsekerk.

Voor de werkgroepen zien we als volgt de samenstelling, taken en bevoegdheden:

- Samenstelling
 - een afvaardiging vanuit de kerkelijke gemeenten die nu gebruik maken van de Prinsekerk en Opstandingskerk. Hierin is veel potentiële denk- en slagkracht vertegenwoordigd.
 - De werkgroepen kunnen zich bij de uitwerking van de plannen laten adviseren/begeleiden door nader vast te stellen (externe) expertise.
 - Per werkgroep is een lid ook lid van de stuurgroep. Dit om de wederzijdse continuïteit van beleid en besluitvorming te waarborgen.
- Taken/bevoegdheden:
 - De werkgroepen zijn verantwoordelijk het uitwerken van de fasering in (deel)plannen. Plannen en fasering worden ter definitieve goedkeuring en verantwoordelijkheid voorgelegd aan de stuurgroep;
 - De werkgroepen hebben de beschikking over een fondsenwerver en indien gewenst andere (externe) expertise.
 - De werkgroepen kunnen, indien noodzakelijk, gebruik maken van door de CvK ter beschikking gestelde renteloze leningen voor onderhouds-/verbouwingstrajecten.

Overlegstructuur en verantwoording:

De stuurgroep vergadert iedere twee maanden, of eerder wanneer de omstandigheden dit vereisen. De frequentie van vergaderen van de werkgroepen is aan de betreffende werkgroepen.

De werkgroepen leggen ieder kwartaal verantwoording af aan de stuurgroep door middel van een voortgangsrapportage. De stuurgroep geeft daarop tijdig reactie en/ of besluit aan de werkgroepen, zodat de voortgang van het project niet wordt belemmerd.

De stuurgroep en de werkgroepen delen wederzijds via hun gezamenlijke leden de vergadernotulen en besluiten.

Opdracht aan de werkgroepen:

De opdracht aan de beide werkgroepen is het doen van een overkoepelend projectvoorstel voor beide gebouwen voor de komende vijf jaar, met een uitwerking in deelprojecten per jaar over de periode 2023-2027. Hierbij vormen de reeds uitgevoerde onderzoeken/verkenningen (zie hs. 4) het uitgangspunt, bijvoorbeeld op het vlak van prioritering.

Het is belangrijk dat er in het projectvoorstel voor de komende vijf jaar een logische volgorde zit in de deelprojecten. Dit om a) kapitaalvernietiging door niet-praktische spreiding van werkzaamheden te voorkomen en b) vast te stellen waar quick wins te behalen zijn. Hierin dient het projectvoorstel getoetst te zijn aan het basaal totaalplan, zodat de uitstraling van de gebouwcomplexen gewaarborgd is en beide gebouwen qua architectuur geen lappendeken worden (dit zowel in vormgeving als in materialisatie).

3-G model:

Bij de uitwerking van het basaal totaalplan in de deelprojecten per jaar, wordt gebruik gemaakt van het 3G model. De 3 G's staan voor gebouw, geld en gebruik.

Gebouw:

Investerings in het gebouw kunnen betrekking hebben op het casco, op installaties of op de inrichting. Investerings in casco zijn veelal grote investeringen, die niet op te splitsen zijn, omdat zij bouwtechnisch samenhangen of anders kapitaalvernietiging tot gevolg hebben. Goedkeuring hiervoor berust via de stuurgroep bij de gezamenlijke gebouw eigenaren SieOP en Cvk.

Investerings op installaties hangen een-op-een samen met het basaal totaalplan en de daarin voor te stellen opzet van (intensivering van) gebouwgebruik. Goedkeuring hiervoor berust via de stuurgroep bij de gezamenlijke gebouw eigenaren SieOP en Cvk.

De investering in inrichting dient daar waar deze aard- en nagelvast is, ter goedkeuring aan SieOP te worden voorgelegd. Investering in overige reversibele/ roerende inrichting dient in overleg met SieOP en eventuele ruimte-medegebruikers te worden goedgekeurd.

Geld:

Er kunnen drie geldstromen worden onderscheiden: Eigen vermogen, Vreemd Vermogen en Subsidies.

Op basis van de componenten gebouw en geld kan de volgende matrix worden opgesteld, die als basis kan dienen voor het op te stellen projectplan door de werkgroepen, waarbij per project wordt aangegeven welk onderdeel van het gebouw het betreft en op welke wijze de financiering kan plaatsvinden.

	Eigen Vermogen	Vreemd Vermogen	Subsidies
Casco			Alleen bij monument
Installaties			
Inrichting			

Investerings in casco en installaties hebben tevens een relatie met verduurzamingsdoelstellingen.

Gebruik:

Per gebouw is er een overzicht van de hoeveelheid m2 met onderverdeling naar de verschillende ruimtes. Op basis van het huidige gebruik kan een vlekkenplan worden opgesteld, waarin wordt aangegeven hoeveel m2 wordt ingenomen door kerkelijke gemeenten en hoeveel m2 op welke momenten dus beschikbaar zijn voor overige verhuur. Inefficiënt gebruik door kerkelijke gemeenten zal kritisch moeten worden gezien in relatie tot de te verkrijgen huuropbrengsten van activiteiten en daarmee tot één van de hoofddoelstellingen om beide gebouwen ook financieel rendabel te maken.

6 VAN UITWERKING NAAR UITVOERING.

Na goedkeuring in de stuurgroep van de (deel)plannen in relatie tot het basaal totaalplan, kan door de opdracht worden gegeven aan een architect en/of aannemer om de eventueel benodigde vergunningen aan te vragen en de goedgekeurde plannen te realiseren. Hierbij zal uit

kostenoverweging ook worden gezien, of de benodigde expertise aanwezig is in de achterban van beide kerken en kan worden ingepast in de uit te voeren werkzaamheden. Dit onderdeel dient te zijner tijd en mogelijk per deelproject nader te worden uitgewerkt.

Bijlagen:

- Rapportages Monumentenwacht Opstandingskerk en Prinsekerk;
- Documenten vanuit werkgroep Opstandingskerk;
- Bouwkundige rapportages Multical Opstandingskerk en Prinsekerk;
- Rapportages verduurzaming Groene Grachten Opstandingskerk en Prinsekerk;
- Ruimte- en bezettingsoverzicht Opstandingskerk en Prinsekerk;
- Meerjarenbegroting SIEOP.