

KAAders kerkadvies

Gemeenschapshuis Vierlingsbeek

23 maart 2015

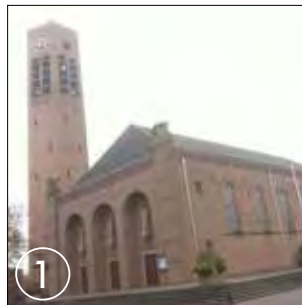
An aerial photograph of a Dutch village, likely in the Friesland region, showing a dense cluster of traditional brick houses with red-tiled roofs. A prominent church tower with a stepped, conical roof stands out in the center-left. The village is surrounded by lush green fields and trees. In the background, a small white building with a tall chimney is visible on a hill. A red rectangular box in the upper right corner contains the text 'Huidige situatie' in white.

Huidige situatie

4 gebouwen

In dit onderzoek gaat het om de volgende 4 gebouwen:

1. H. Laurentiuskerk
2. Zalencentrum Concordia
3. Joffershof
4. Gryphus





?



Probleemstelling





Dorpsplan Vierlingsbeek

Dorpsplan over Gemeenschapshuis:

1. Stimuleren verenigingsleven Vierlingsbeek.
2. Zorgen rond kerk en kerkgang.
3. Zorgen rond Zalencentrum Concordia en de gemeentelijke afspraken met de eigenaar (aflopend).
4. Onderzoek mogelijkheden voor één multifunctionele ruimte in het dorp.
5. Onderzoek mogelijkheden die de kerk biedt voor culturele evenementen.

Conclusie:

Dit onderzoek naar de mogelijkheden van de kerk en Concordia past naadloos in het kader van en is mede een voortvloeisel uit het Dorpsplan Vierlingsbeek.

H. Laurentiuskerk

Wink u met Maria dat ik zal
mijn bidden aan u mag gedenken
van de kleine dingen om me heen

Wink u met Maria dat ik zal
mijn bidden aan u mag gedenken
van de kleine dingen om me heen

Anna
(9 jaar)

dat ik u met mijn

- EM NOME DO PAI DO FILHO
DO ESPÍRITO SANTO, AMEN!
SANTÍSSIMA TRINDADE.
PAI AJUDA MINHA MÃE

maã verho
gebed Sta an
met de kinderen

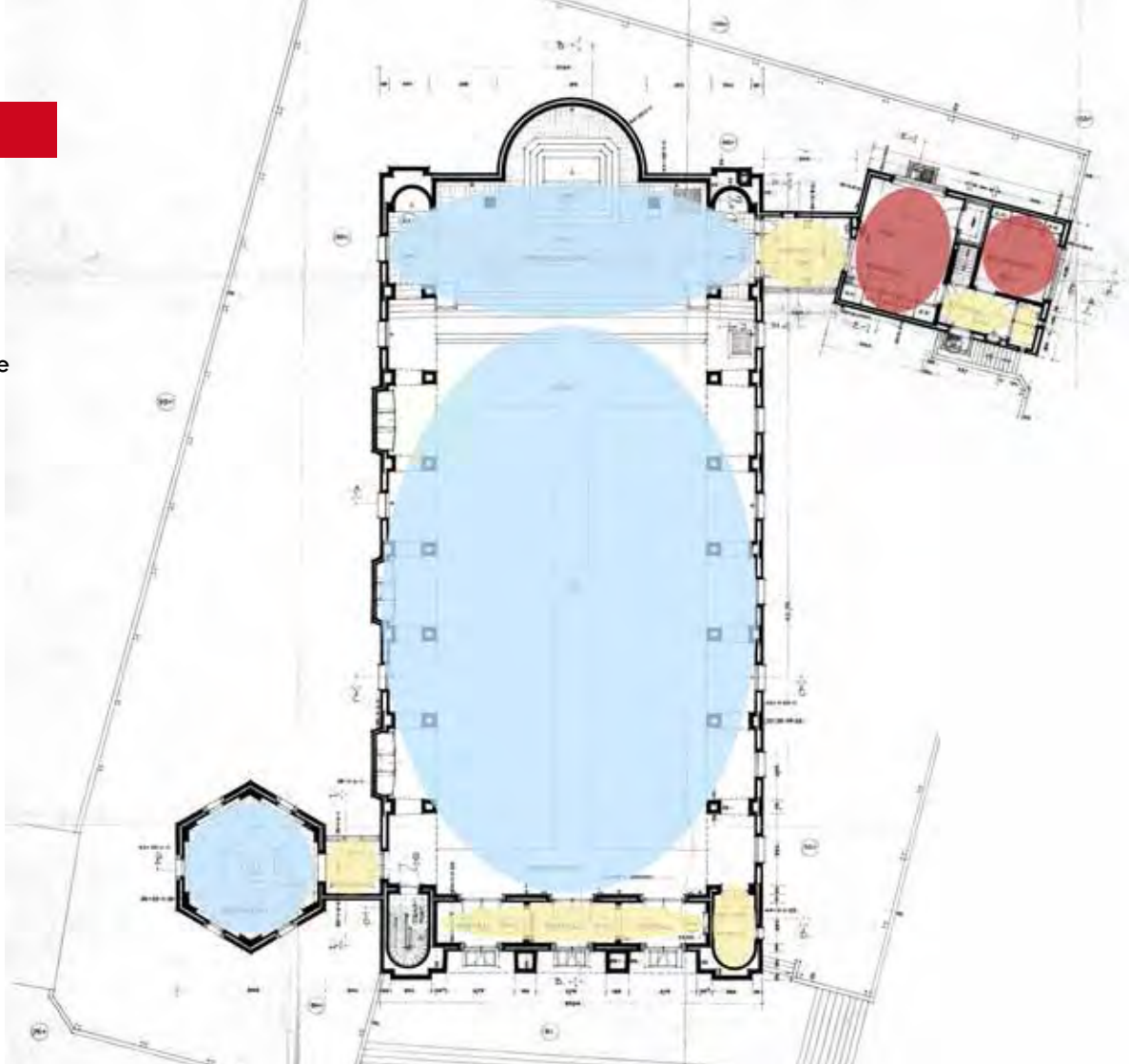
- Que Paz do Senhor
nos acompanhe no novo
Dia da Div.

D. M. KOSTER by S. K. K. K.
F. K. K. K.

[illegible]

Huidige plattegrond

-  kerk
-  verblijfsruimte
-  ondersteunende ruimte



Huidige plattegrond en opzet

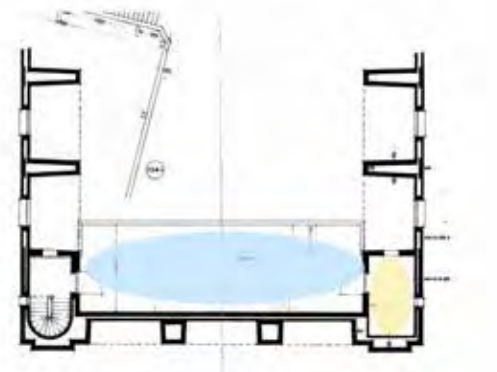
Eén hoofdvolume met twee losse volumes.

Grote kerkzaal met schip, banken, priesterkoor, gaanderijen aan weerszijden.

Kerkzaal is ca. 10 meter hoog en ca. 600 m² groot.

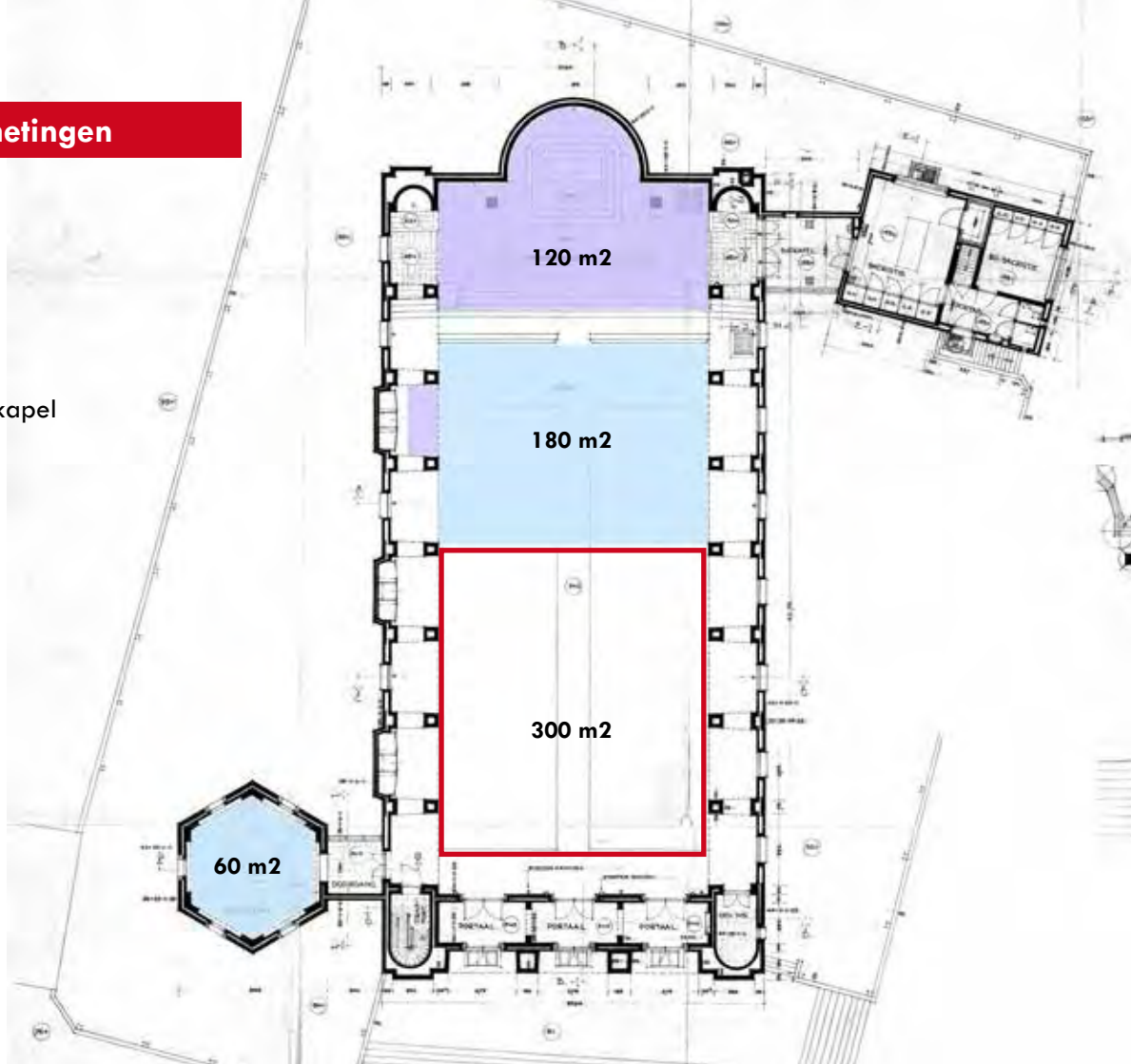


Kelder (boven), balkon (onder)



Huidig gebruik en afmetingen

-  priesterkoor
-  overige banken
-  kerkelijk gebruik:
altaar en banken en kapel





Zalencentrum Concordia

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

www.zalencentrum.com

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

www.zalencentrum.com

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

www.zalencentrum.com

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

www.zalencentrum.com

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

www.zalencentrum.com

1000 Avenue des Arts
Montréal, Québec H3T 3J6

Tel: 514 343-7100
Fax: 514 343-7101

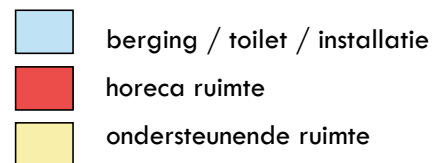
Zalencentrum Concordia



Bestemmingsplan



Zalencentrum Concordia



Zalencentrum Concordia







Programma Concordia

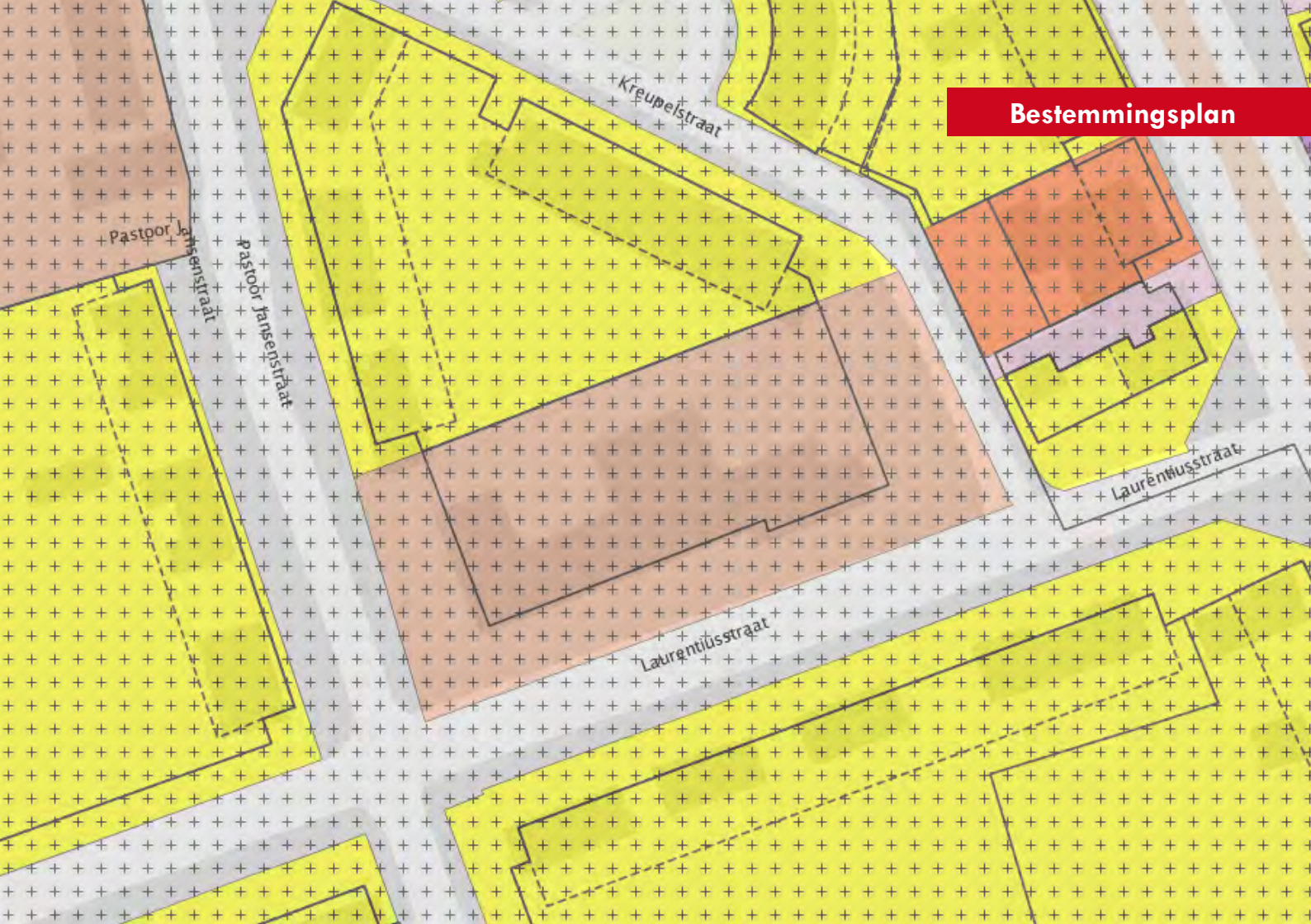
- huidige programma zeer divers
- van 5 - 500 personen
- van één uur tot meerdere dagen
- tijdstip overdag, 's avonds of in het weekeinde
- maatschappelijk en commercieel

Conclusie:

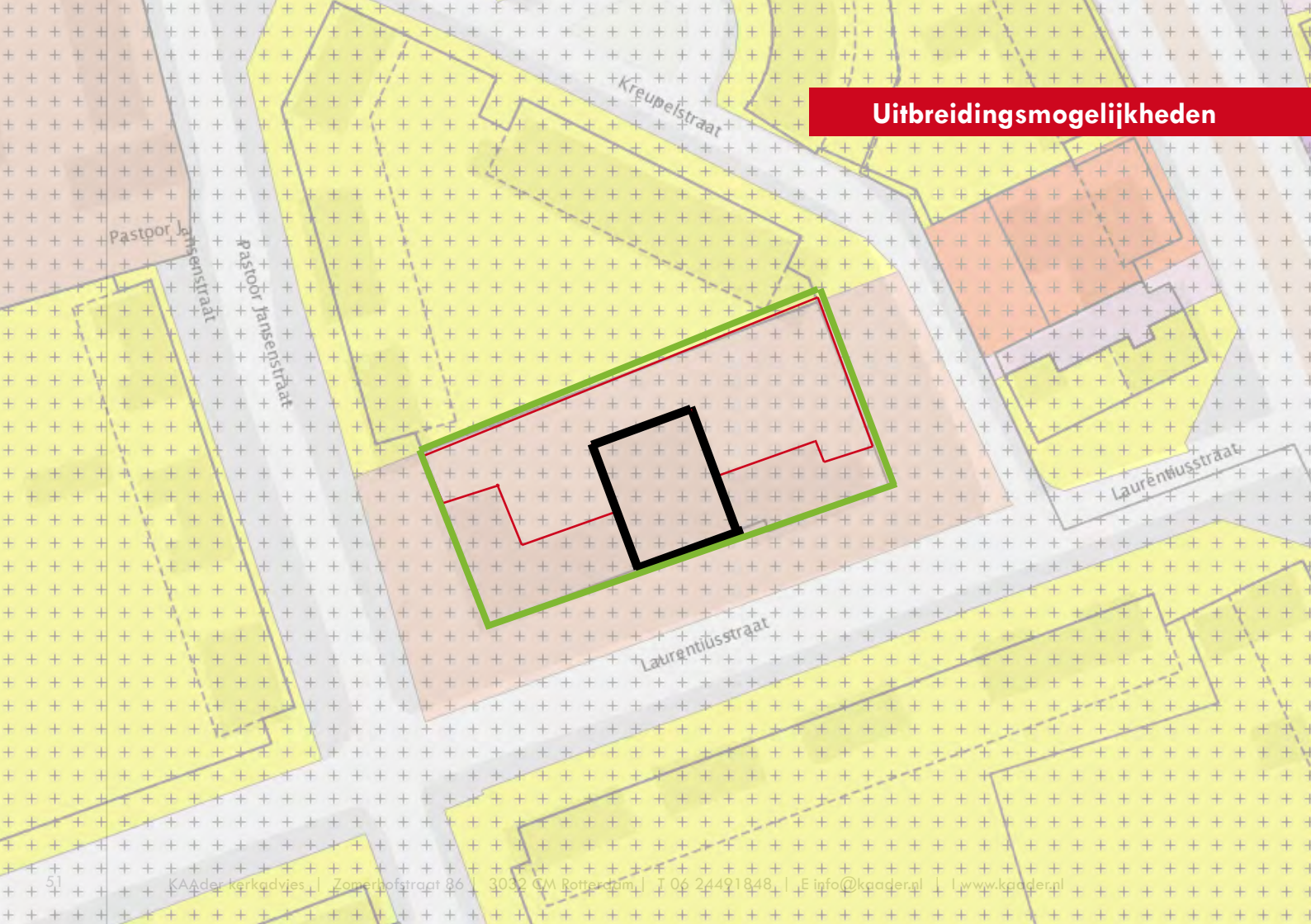
Met betrekking tot het programma van Concordia zijn geen lijnen te trekken. Een belangrijke constatering is dat het gebouw uitermate geschikt is voor (zeer) grote gezelschappen, zowel qua ruimte als qua voorzieningen.

Joffershof

Bestemmingsplan



Uitbreidingsmogelijkheden



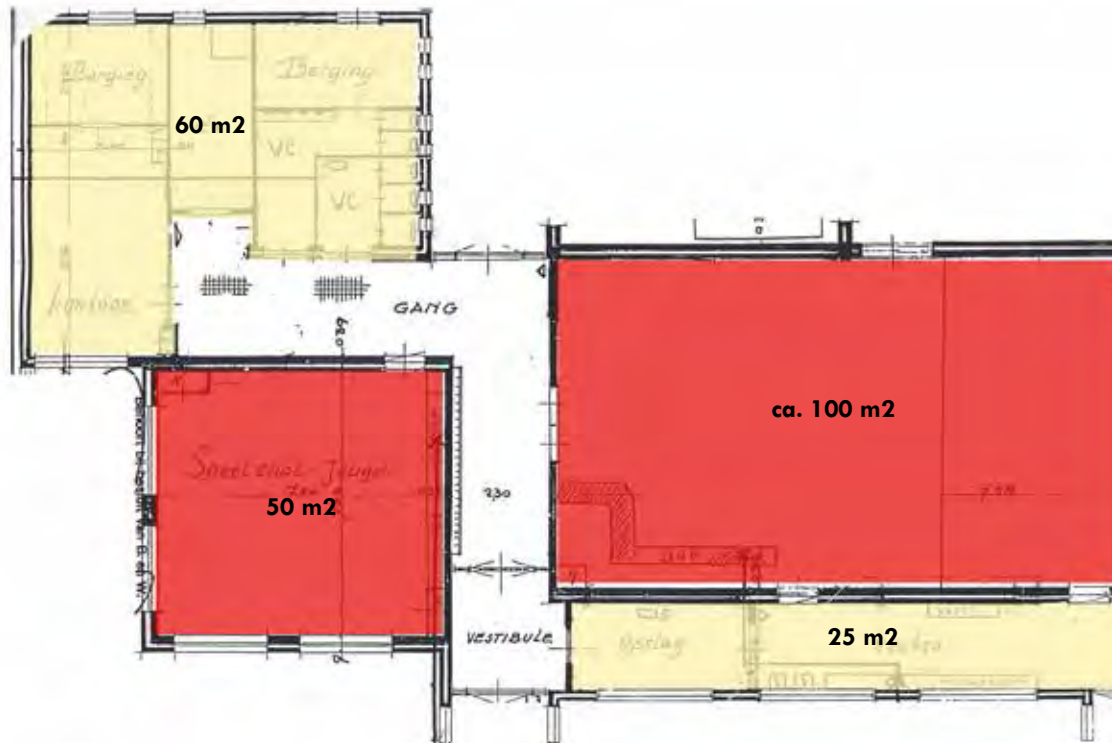




Programma Joffershof

- met name overdag goed bezet: in de avonden is de druk minder groot
- aantal zalen dat tegelijkertijd wordt gebruikt 3, soms 4 stuks
- geen of nauwelijks sprake van geluidsoverlast

Gryphus





Programma Grypus

- met name in de avonden: overdag is de bezettingsgraad vrij laag
- aantal zalen dat tegelijkertijd wordt gebruikt is 2 stuks
- geen of nauwelijks sprake van geluidsoverlast

Gemeenschapshuis > H. Laurentiuskerk?



Zalencentrum > H. Laurentiuskerk?

- onderzoek: kan Zalencentrum Concordia ingepast in de H. Laurentiuskerk?
 - welk gebruik dan 'overgeplaatst'?
 - deel Zalencentrum Concordia niet gebruikt voor gemeenschapsactiviteiten (hotel, berging)
 - een deel van de kleinere zalen van Zalencentrum Concordia zal intensiever moeten worden gebruikt
 - Programma van Eisen (PvE) opgesteld op basis van het verwachte 'over te hevelen' gebruik
- (Dit PvE is zeer globaal en bedoeld als basis voor toetsing van het ruimtegebruik. Nader onderzoek naar het exacte programma en ruimtegebruik van het gemeenschapshuis is noodzakelijk.)

zaalruimte: 330 m² (opdeelbaar) (huidig: 330 + 80 m²)

zaalruimte overig: nader te bepalen (huidig: 35 + 25 m²)

hal / bar: 50 m² (huidig: 150 m²)

keuken: 35 m²

toiletten: 60 m² (2x6 stuks)

garderobe: nader te bepalen

installatie(ruimte): nader te bepalen

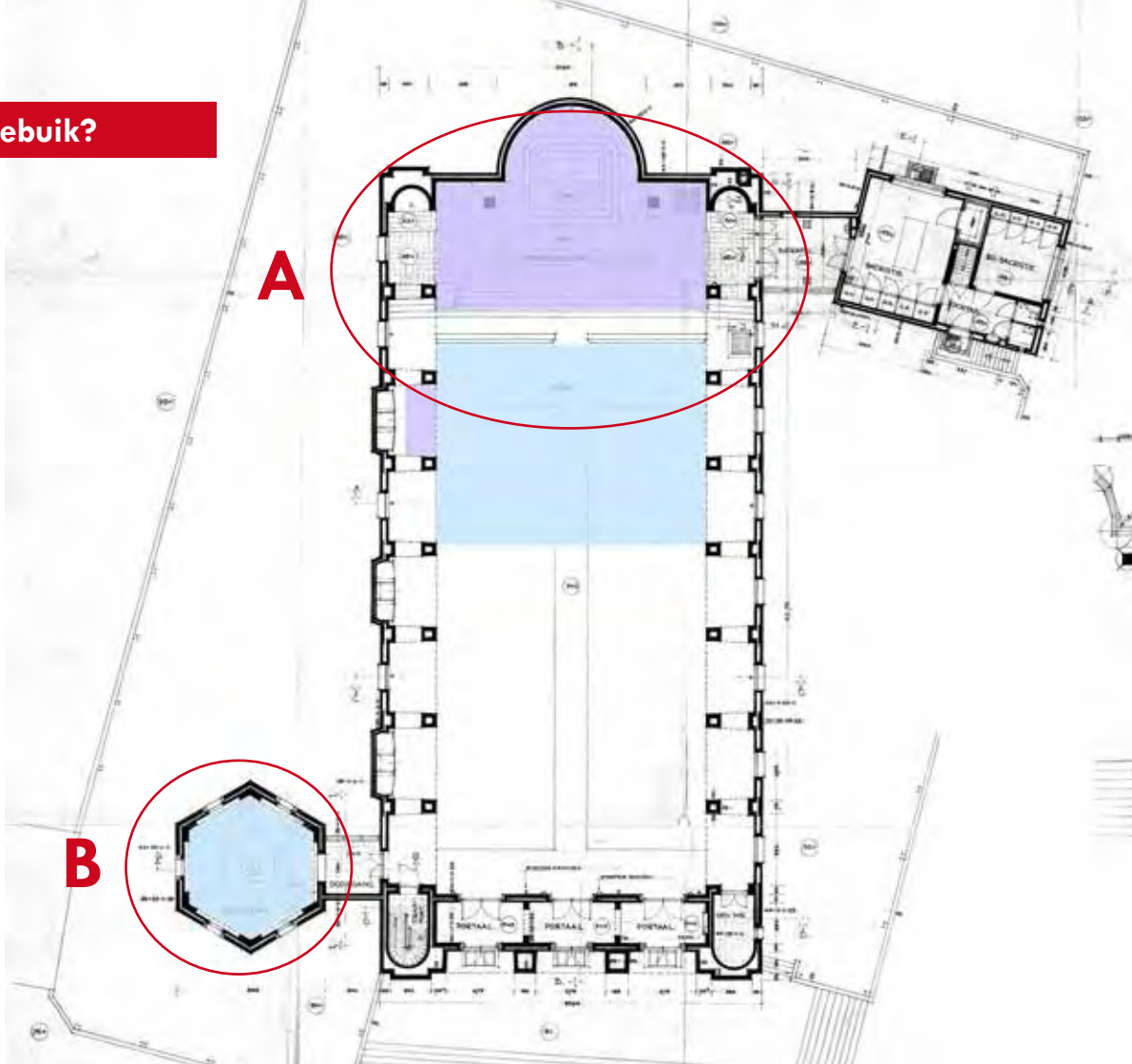
berging: 100 m² (huidig: ca. 1500 m²)

Toekomstig kerkelijk gebruik?

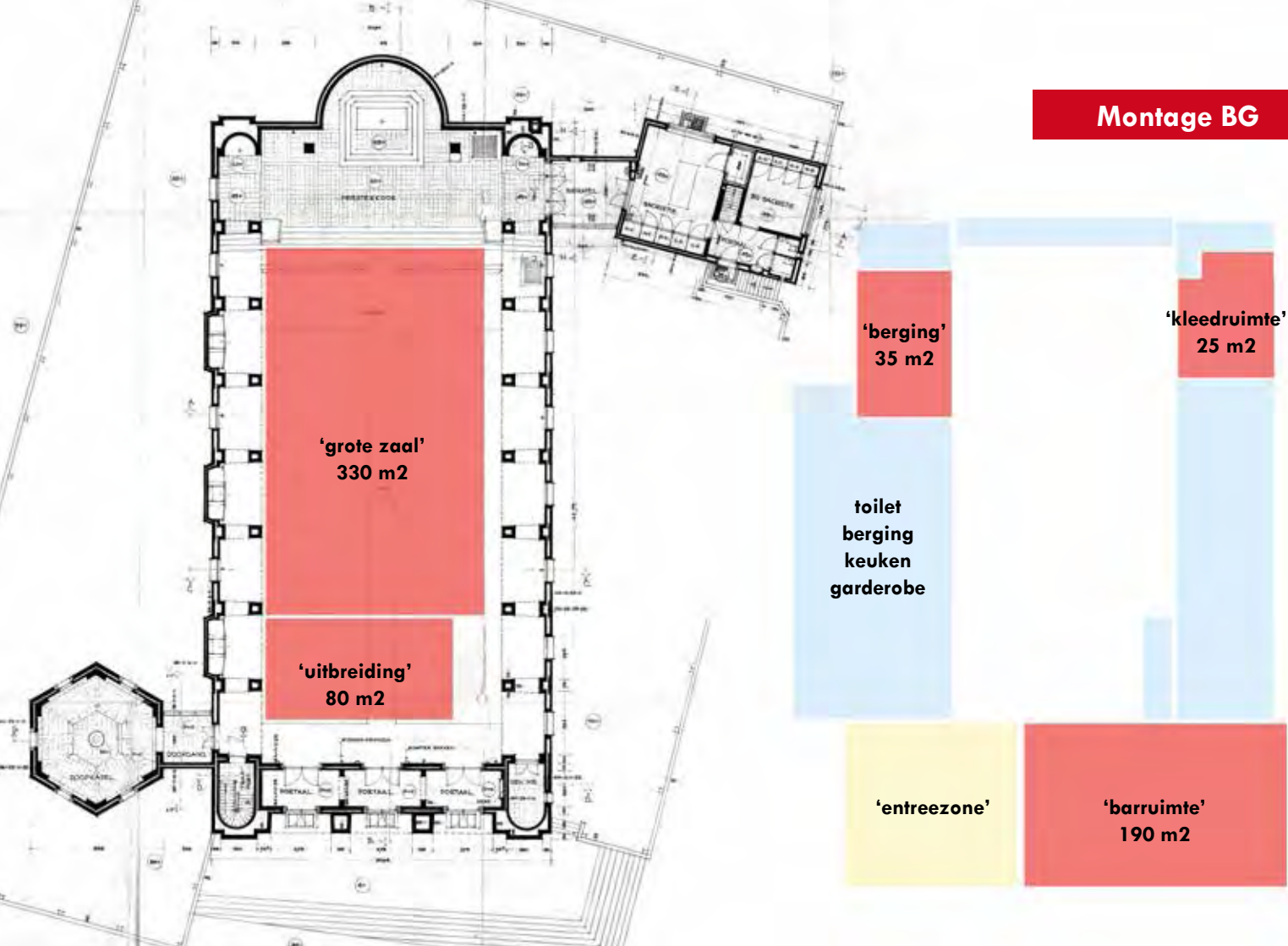
C

A

B



Montage BG

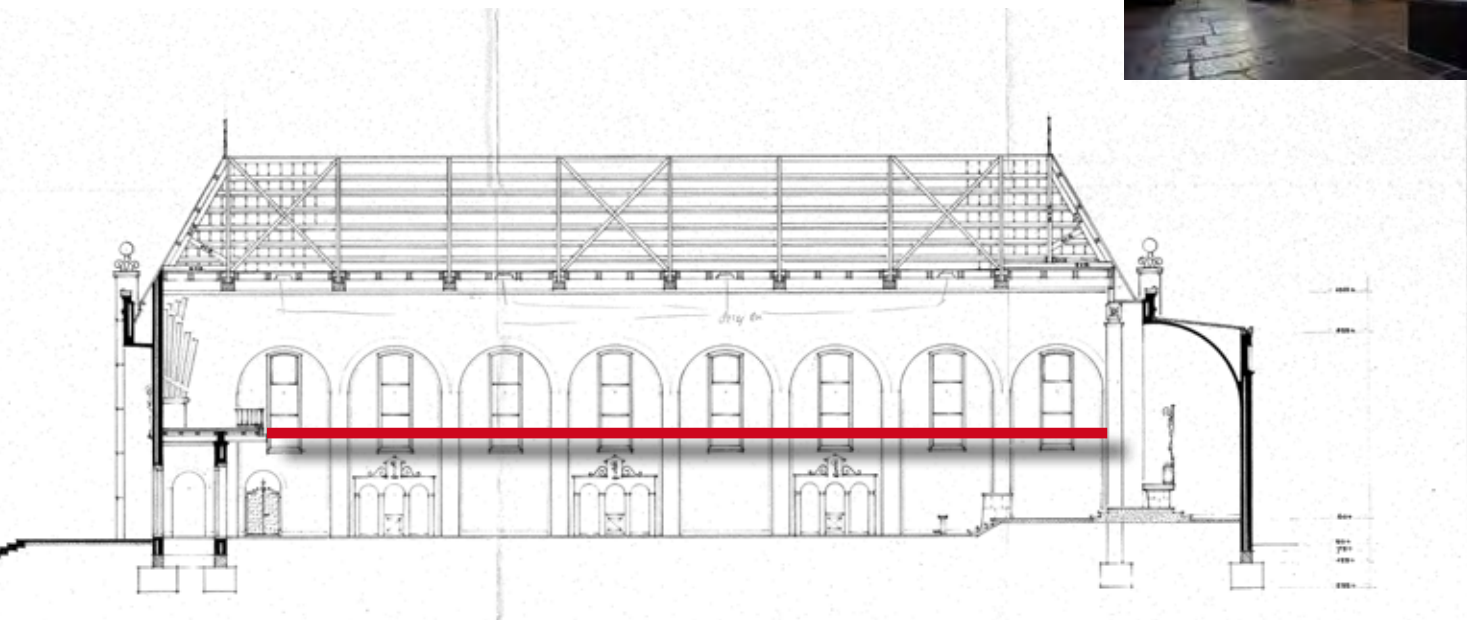




Is er in de kerk nog ruimte over voor Gryphus en Joffershof?

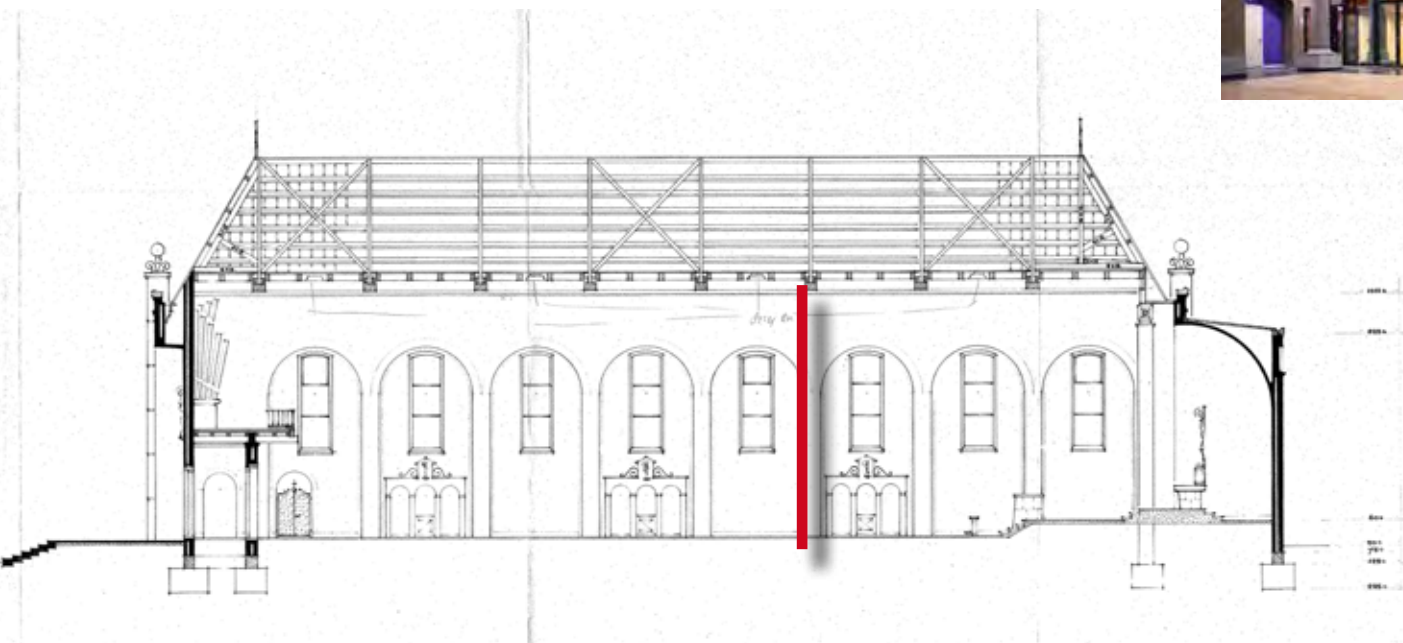
- meerdere, kleinere ruimten moeten tegelijk kunnen worden gebruikt
- onafhankelijk van de grote zaal
- hoeveel ruimte nodig is, is op dit moment niet exact bekend
- eventueel uitgebreide variant met meer programmatische mogelijkheden mogelijk

Theoretische mogelijkheden



horizontale splitsing

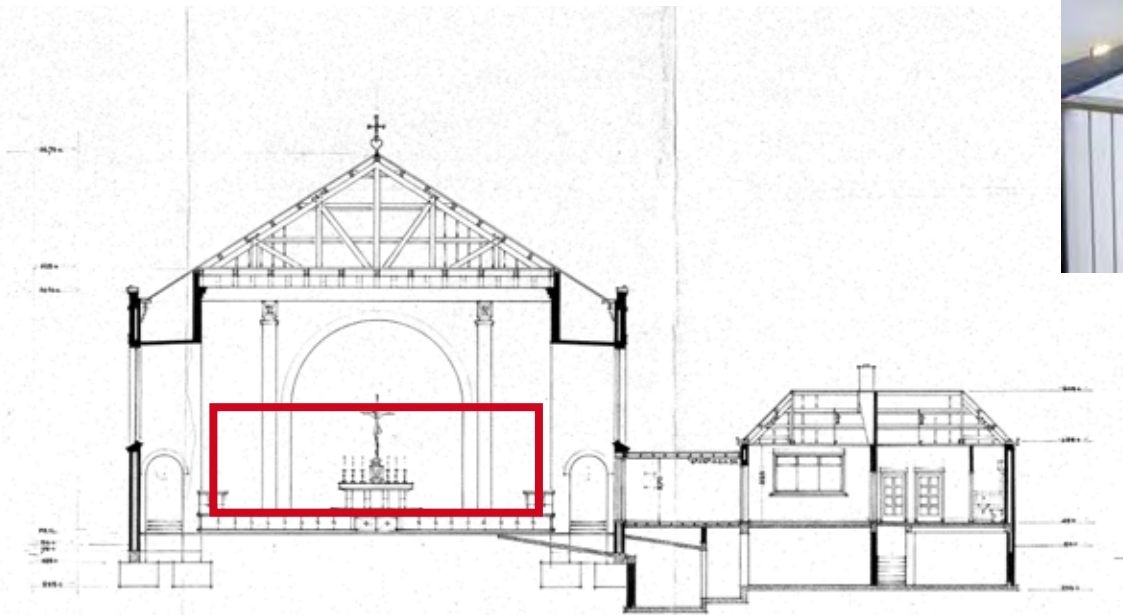




verticale splitsing



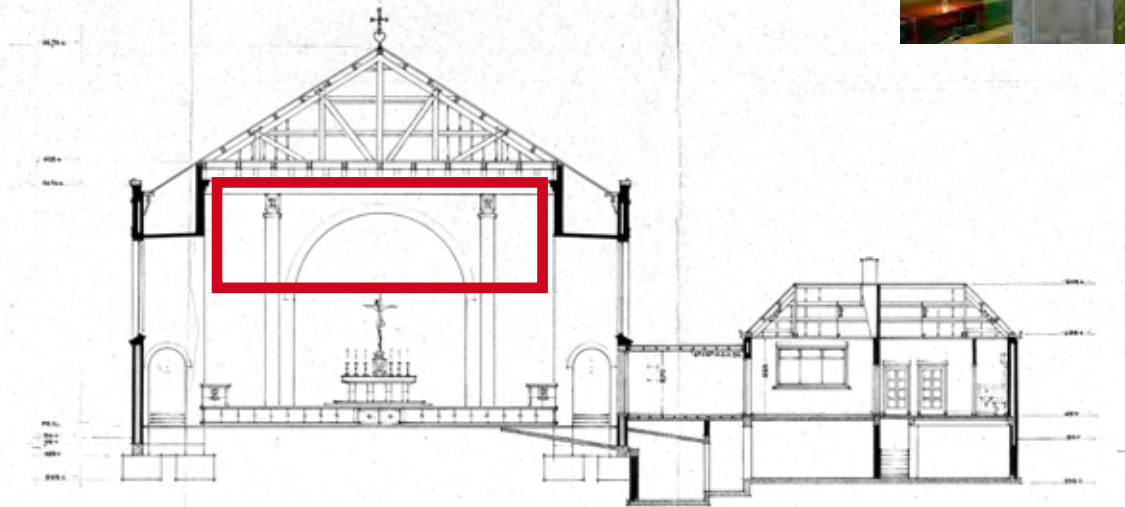
Theoretische mogelijkheden



horizontale splitsing door middel van 'inbouw op grond'

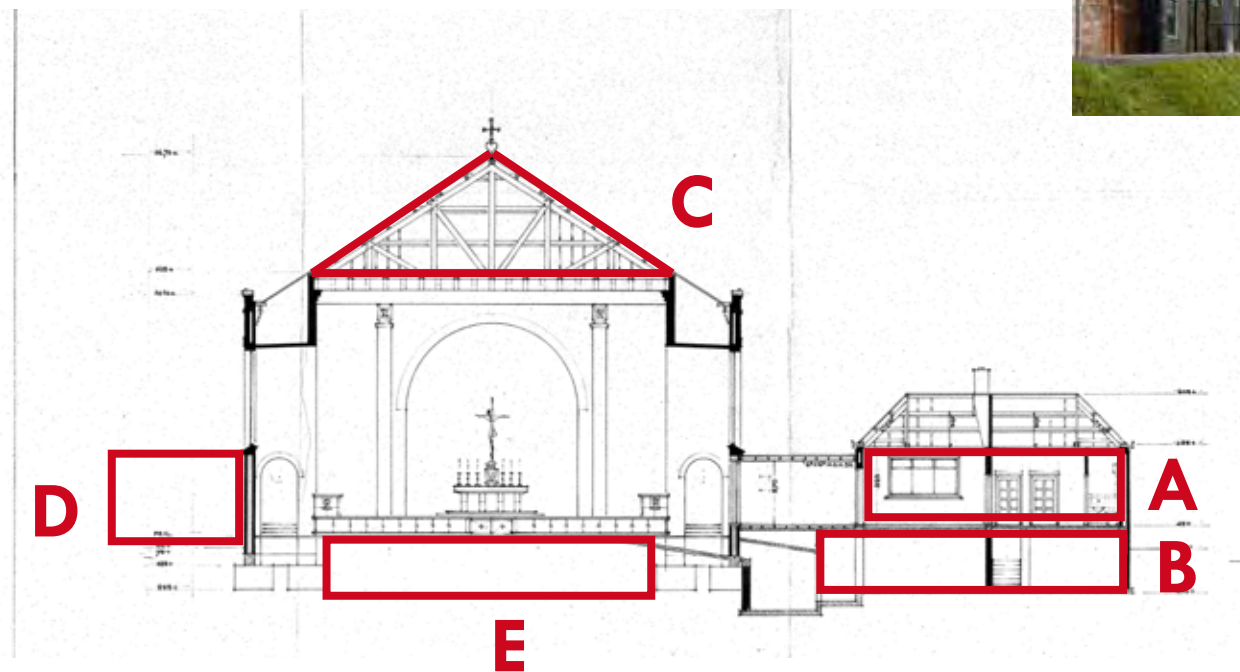


Theoretische mogelijkheden

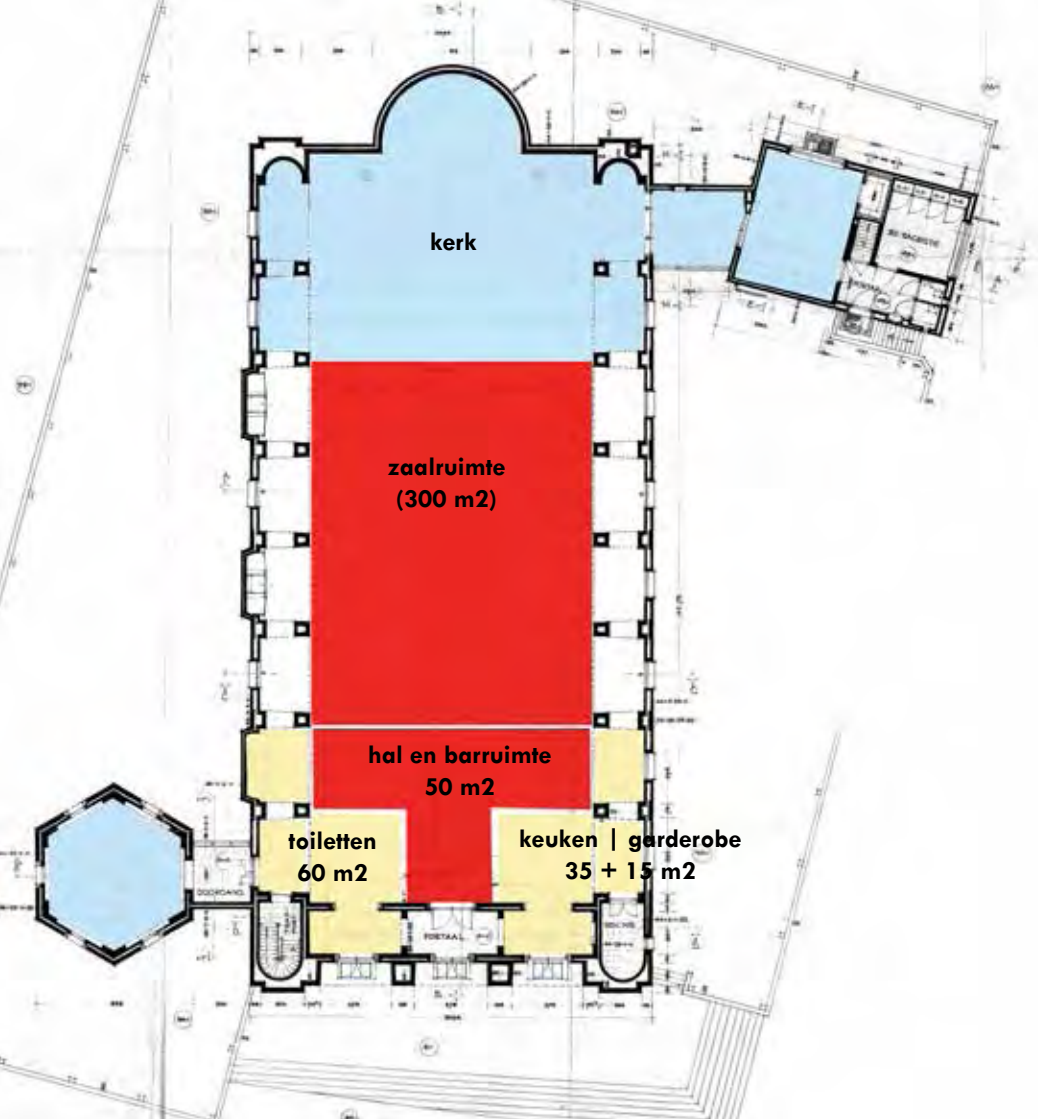


horizontale splitsing door middel van 'hangende inbouw'

Ruimtelijke mogelijkheden

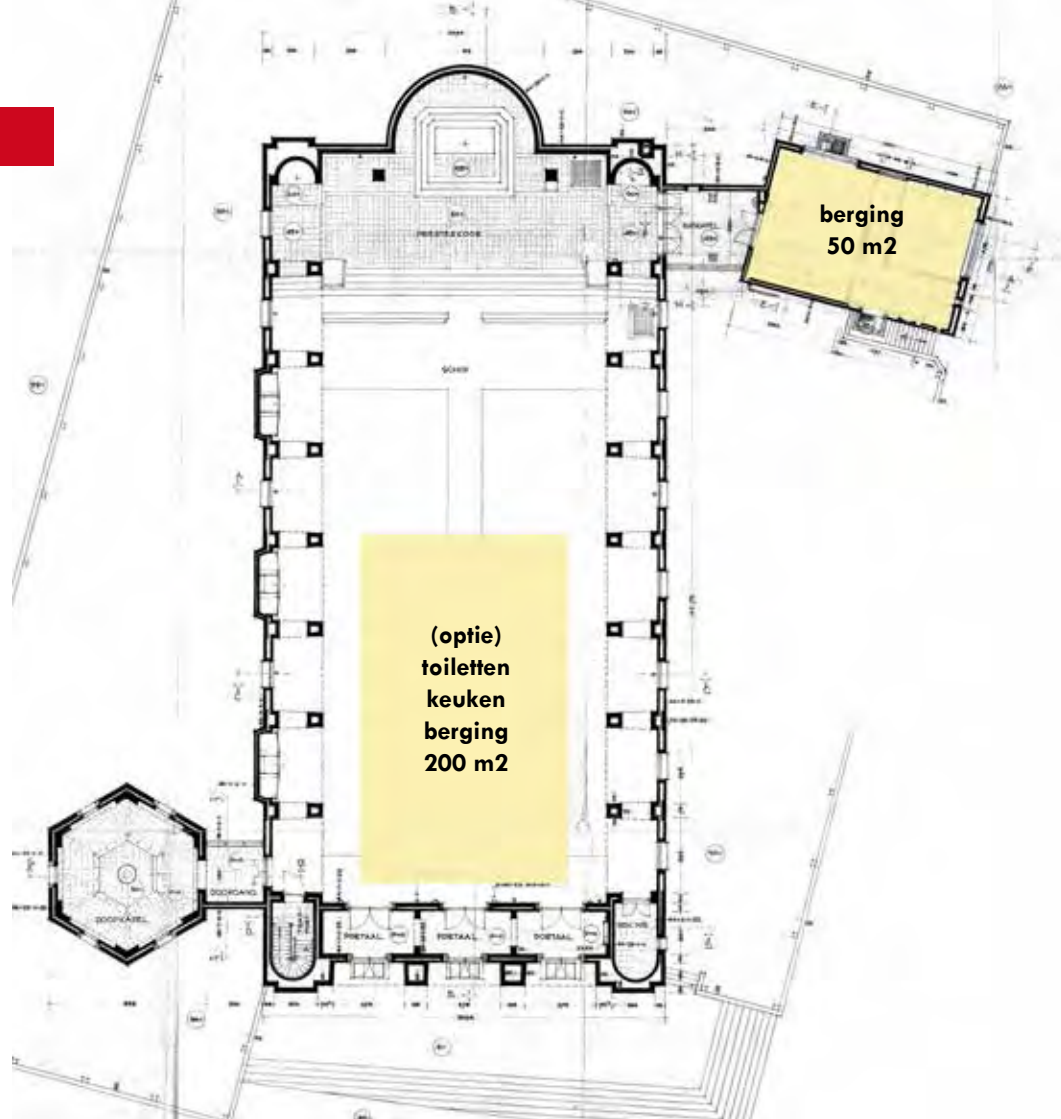


Ontwerpvoorstel BG



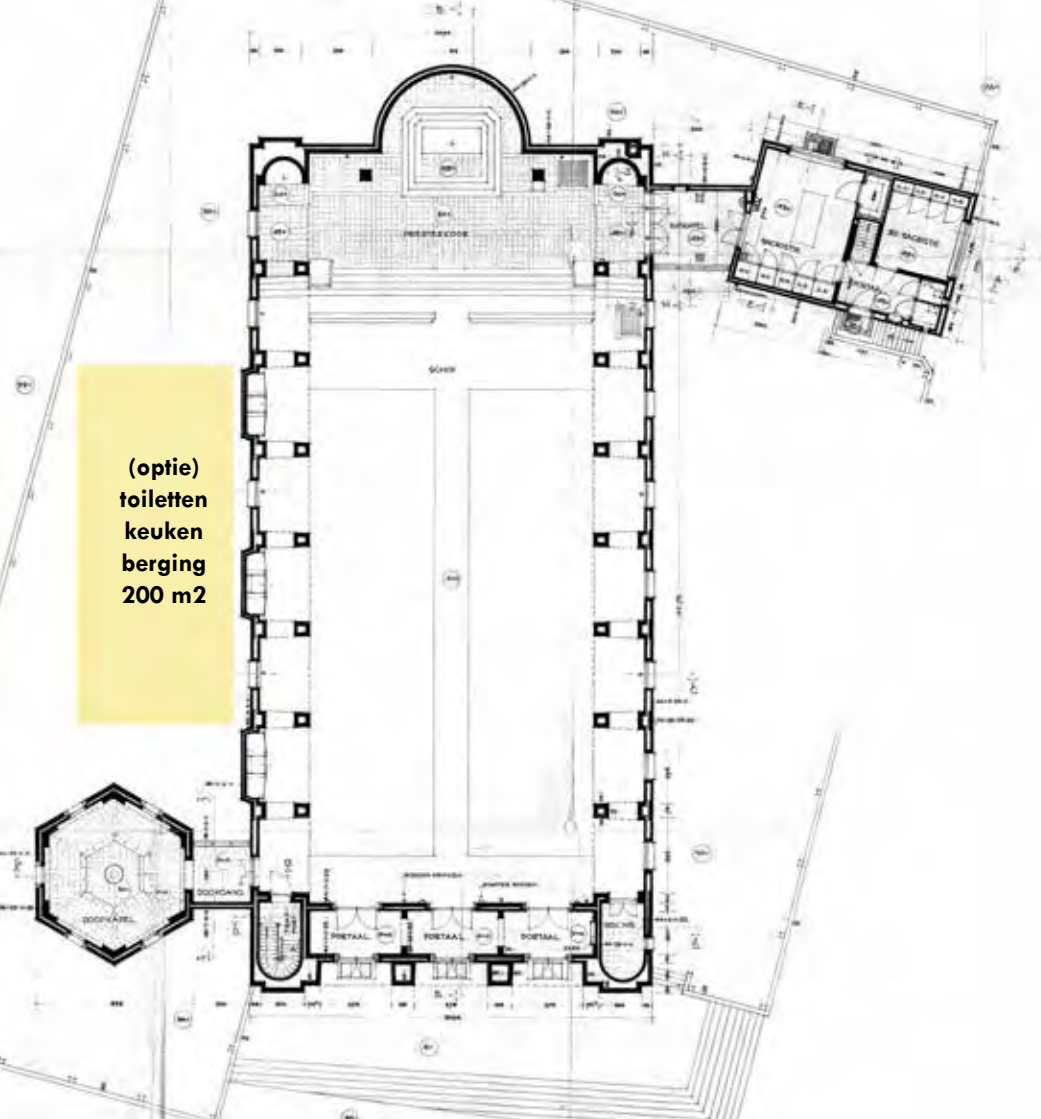
Let op: nog geen berging!

Ontwerpvoorstel -1

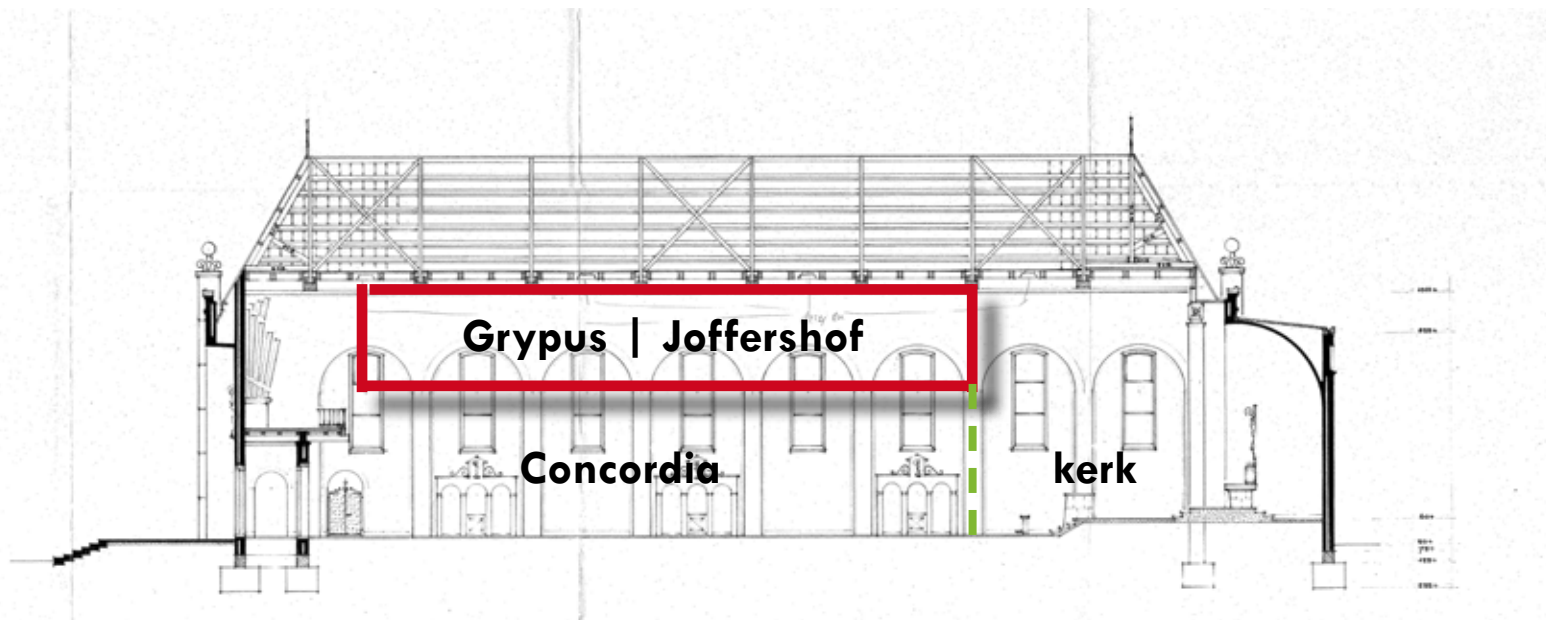


Ontwerpvoorstel (optie)

(optie)
toiletten
keuken
berging
200 m²



Uitbreiding programma



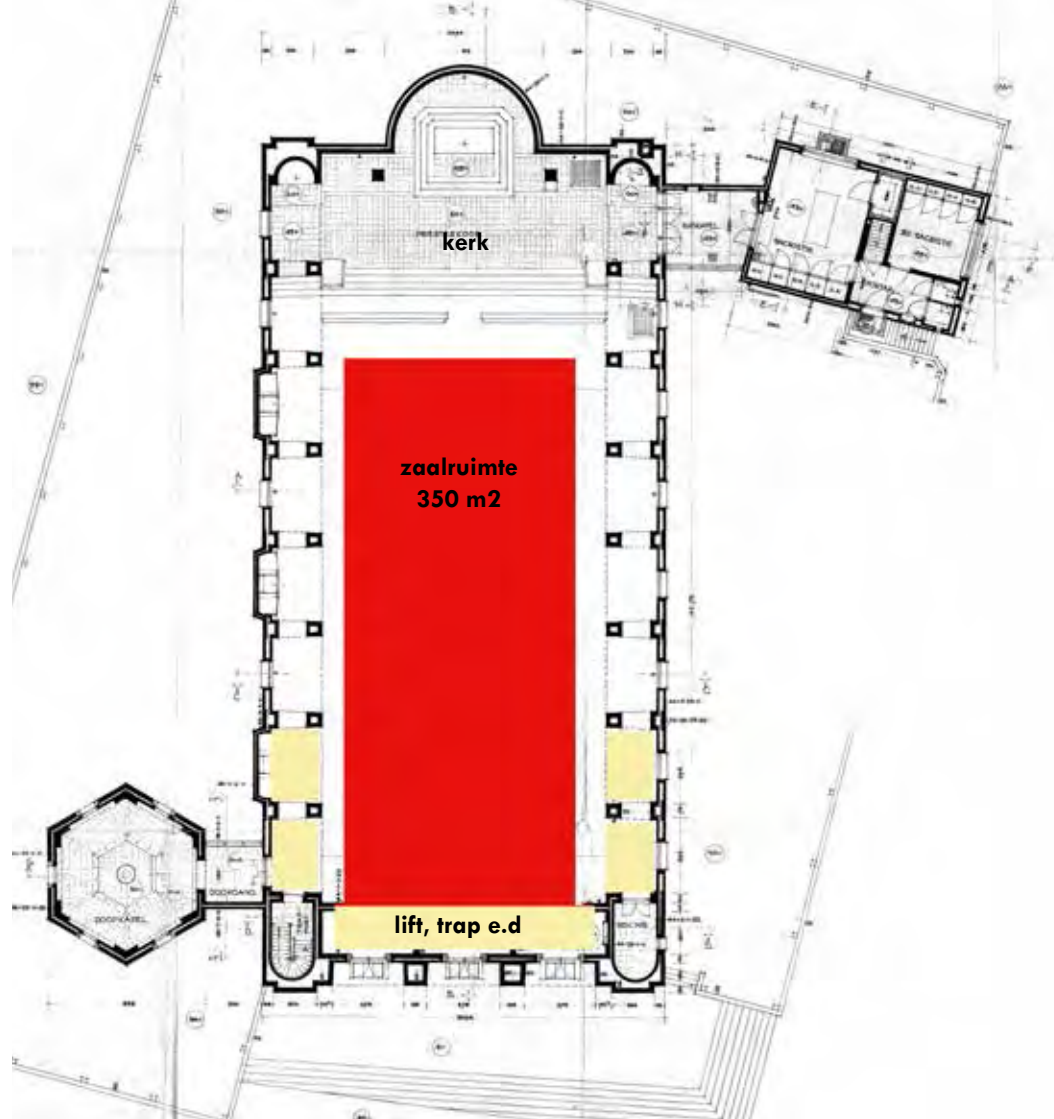
horizontale splitsing: toevoeging ca. 350 m2 bruto
ten behoeve van zaalruimten van Gryphus en Joffershof



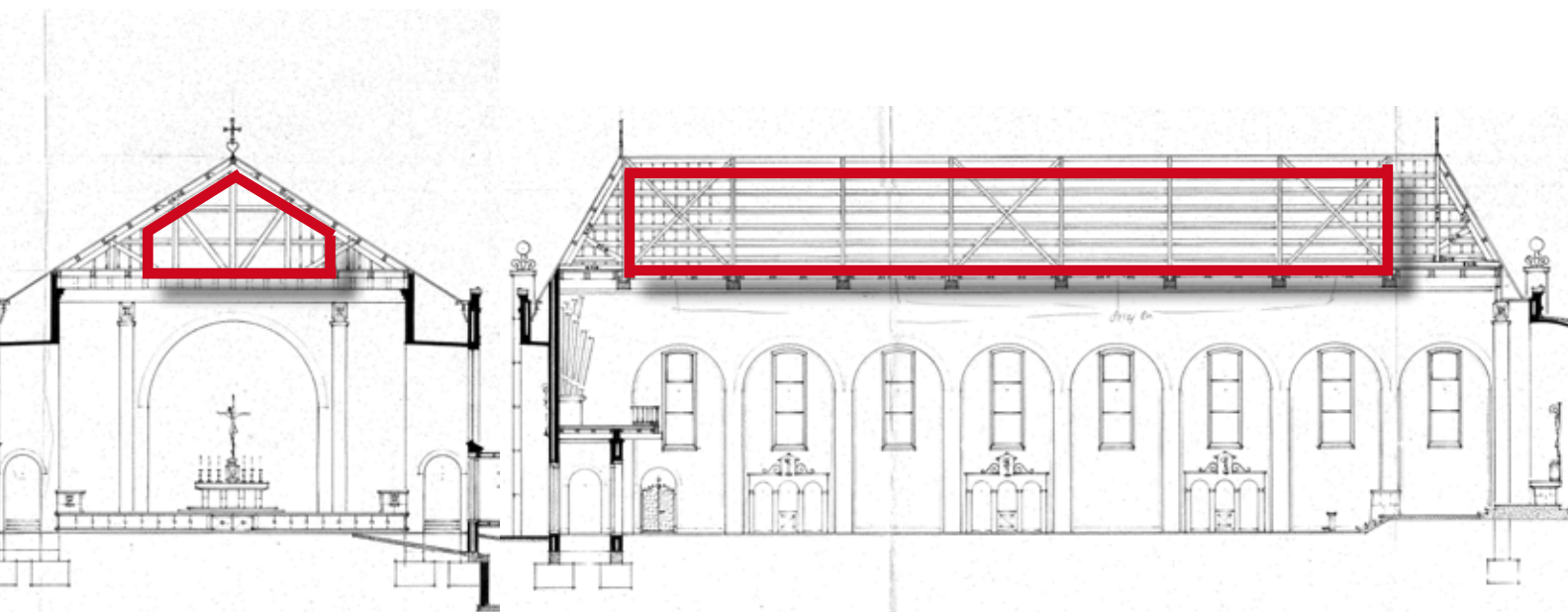
Inpassing Gryphus en Joffershof in kerkgebouw

- invoegen extra etage geeft ruimte voor ca. 350 m2 programma van Joffershof en Gryphus
- het programma uit de 'overige zaalruimten' uit Zalencentrum Concordia dient in deze m2 te worden ingevoegd (dubbelgebruik)
- de kerkelijke functie blijft mogelijk, ook grotere vieringen
- de overige ruimten uit beide gebouwen (keuken, kantoor, berging e.d.) zullen - indien nodig - op de 'zolder' of elders in de kerk een plaats moeten krijgen
- buitenruimte voor Gryphus in samenwerking met de omliggende voorzieningen

Ontwerpvoorstel 1e



Uitbreiding



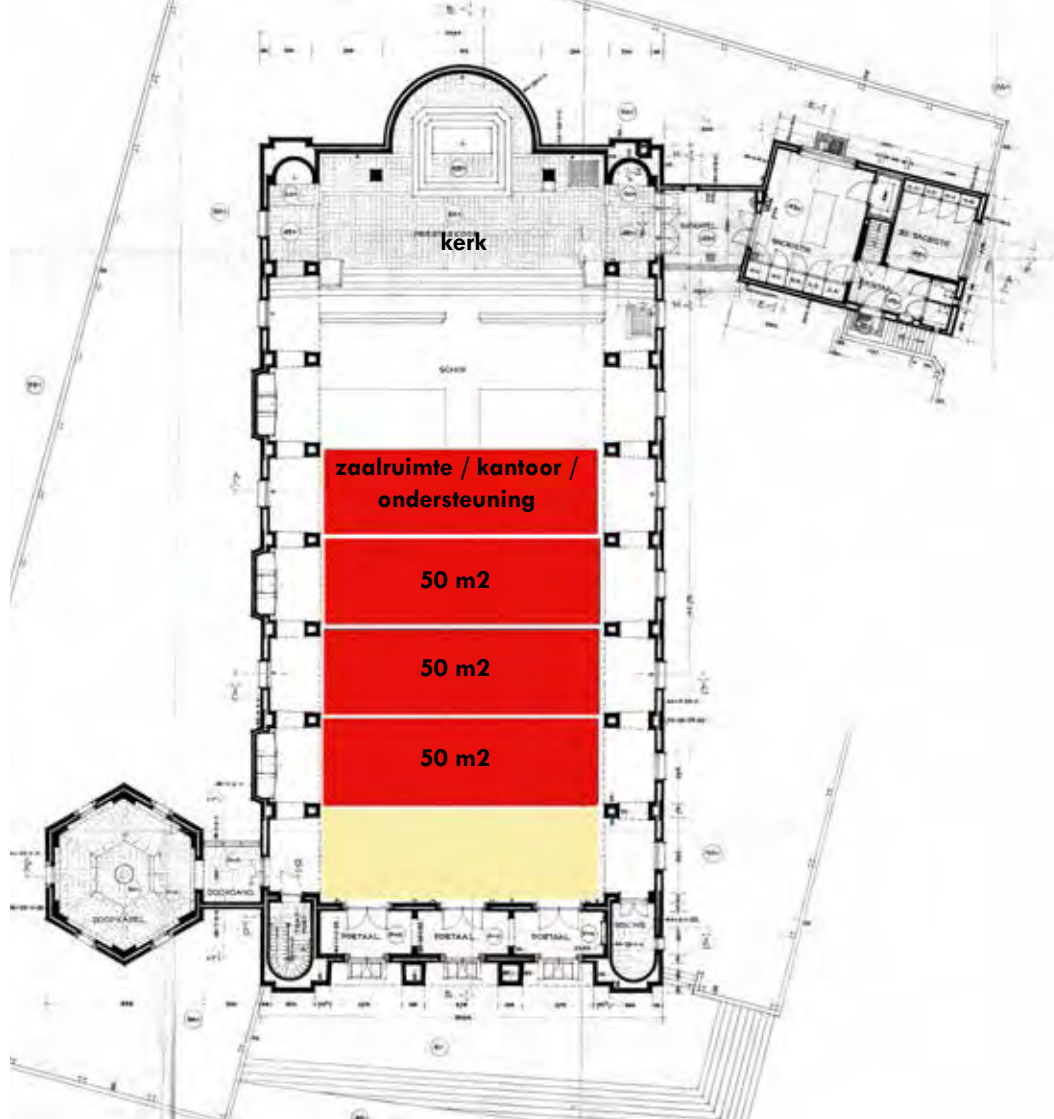
gebruik van kapverdieping: toevoeging van 7x (5x10 meter) mogelijk: totaal 350 m2 bruto
ten behoeve van ondersteunende ruimte Gryphus en Joffershof en 'restant zaalruimte' Concordia



(Latere) uitbreidingsmogelijkheden

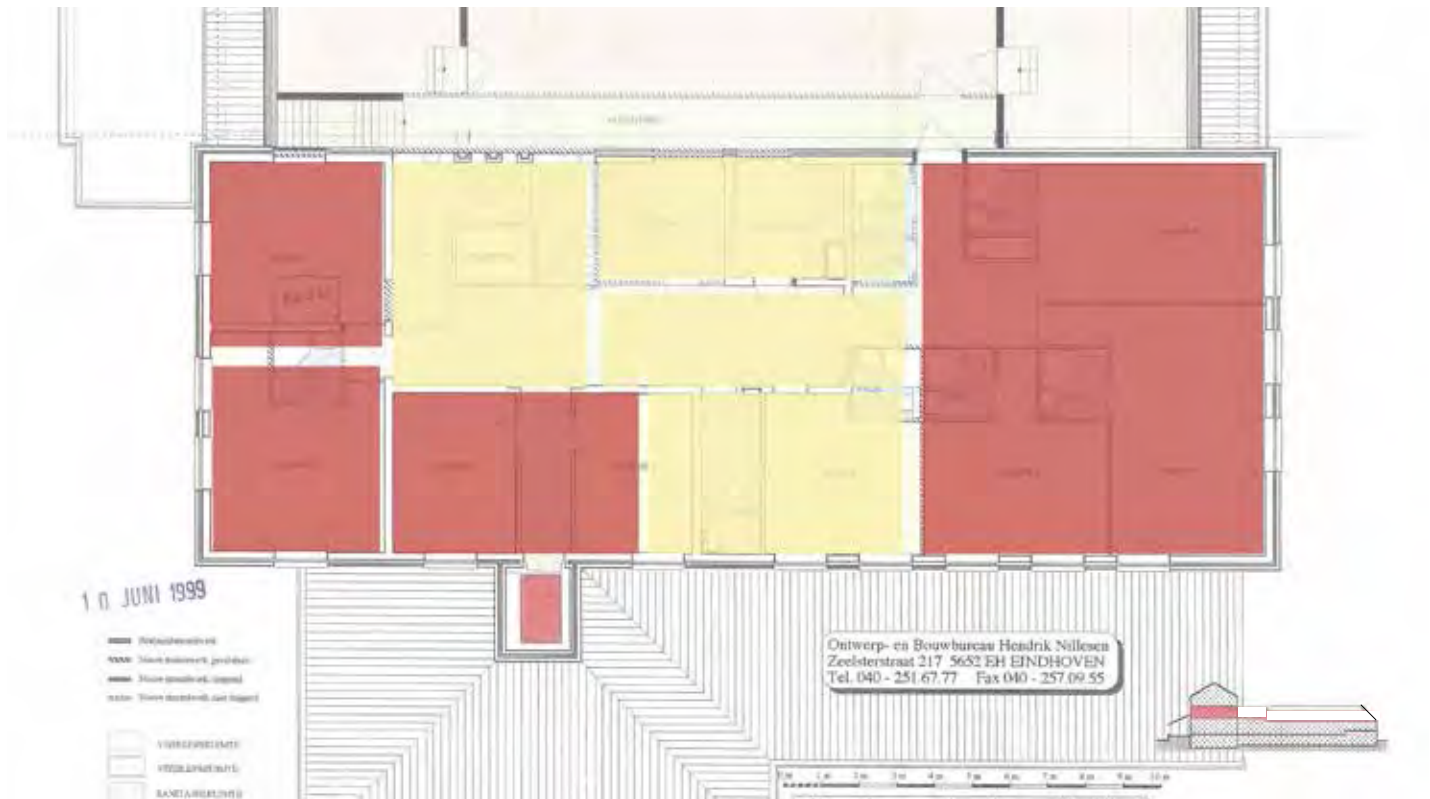
- kapverdieping van de kerk: dit levert ca. 350 m² op;
- een deel van deze m²'s zal moeten worden gebruikt voor een gangruimte;
- deze 350 m² is verdeeld over 7 ruimten en bruikbaar per 50 m² vanwege de kapconstructie van het kerkgebouw;
- per saldo blijft er netto ruimte over voor 7 'kamers';
- van deze 'kamers' kunnen er twee of drie worden gebruikt voor de ondersteunende ruimten (voor Gryphus en Joffershof);
- de overige 4 kamers kunnen (indien nodig) worden gebruikt voor compensatie van de nog niet ingevulde ruimten van Zalencentrum Concordia (barruimte (deels), 'berging' en kleedkamer).

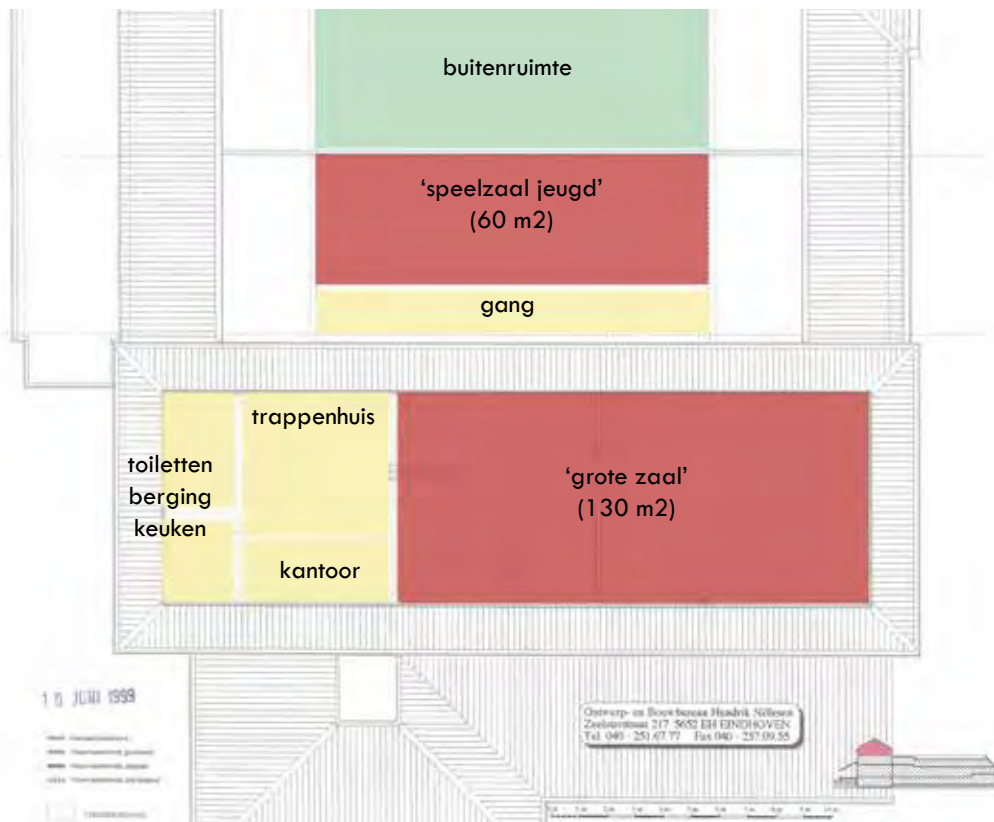
Ontwerpvoorstel zolder



Gemeenschapshuis > Zalencentrum Concordia?

Inpassing Joffershof





Overige aspecten

• **Beveiliging**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**

• **Beveiligingsmaatregelen**



Kansen

Voor het kerkgebouw zien wij - naast het gebruik voor de kerkruimte voor andere functies - als mogelijkheid nog het volgende.

- beklimmen toren
- gebruik toren als expositieruimte voor vaste en /of tijdelijke tentoonstelling

Eventueel extra vloer in de toren aanbrengen.

Organisatie

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus

Organisatie van de cursus



Organisatie

1. Professioneel beheer noodzakelijk bij gemeenschapshuis. .
 2. Dit beheer kan en moet worden ondersteund door gekwalificeerde vrijwilligers.
 3. Het onderbrengen van het Gemeenschapshuis in een op te richten zelfstandige stichting lijkt om meerdere redenen verstandig:
 - (culturele) ANBI status wellicht mogelijk; giften aftrekbaar
 - BTW op investeringen kan naar verwachting worden teruggevraagd. Dit dient te allen tijde met de Belastingdienst te worden afgestemd.
 - grotere kans op subsidie van overheidswege dan bij een commerciële instelling
- (Alle genoemde punten binnen bepaalde randvoorwaarden en altijd onder voorbehoud van de instanties die hier over gaan.)

Financiën

Financiële planning

Financiële analyse

Financiële rapportage

Financiële controle

Financiële risico's

Financiële innovatie

Financiële regulatie

Financiële technologie

Financiële samenwerking

Financiële transparantie

Financiële duurzaamheid

Financiële inclusie

Financiële stabiliteit

Financiële groei

Financiële veiligheid

Financiële efficiëntie

Financiële effectiviteit

Financiële betrouwbaarheid



Investeringsraming kerk

- inzicht noodzakelijk voor keuzes
- berekeningen globaal van karakter, gebaseerd op expertise en kengetallen
- bij berekening van de kosten voor verbouw kerkgebouw is in fase 1 de keldervariant meegenomen
- in fase 2 wordt er (voor Joffershof en Gryphus) een inbouw in de kerkzaal gerealiseerd

- installaties sterk afhankelijk van de bestaande installatie, het (installatie) programma en allerlei andere keuzes

De kosten die gemoeid zijn met de bouwkundige ingrepen zijn relatief fors. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat er echt nieuwe ruimten moeten worden gemaakt in een monumentaal gebouw.

Investeringsraming (H. Laurentiuskerk, bouwkundig)

alle bedragen exclusief BTW en inclusief basisleges en architect en adviseurs t/m uitvoering

fase 1: alleen functionaliteiten Concordia

fase 2: functionaliteiten Gryphus en Joffershof toegevoegd

H. Laurentiuskerk

	fase 1 (begane grond)	kelder	fase 2 (inbouw verdieping)
bouwkosten	€ 440.000	€ 400.000	€ 592.000
installaties (schatting)	€ 45.000		€ 55.000
lift		€ 50.000	incl.
totaal, excl. BTW	€ 485.000	€ 450.000	€ 647.000
totaal, incl. BTW	€ 586.850	€ 544.500	€ 782.870

Totaal fase 1 + kelder: € 1.131.350

Totaal fase 1 + kelder + fase 2: € 1.914.220



Investeringsraming kerk (opties)

In de kerk is het mogelijk om - in een later stadium - de zolder in gebruik te nemen. Er is gerekend met twee fasen. Dit kan uiteraard ook in een andere verdeling. Het doortrekken van de lift en de (nood) trappen is echter altijd in de eerste fase (van de zolder) nodig.

Een tweede optie is het realiseren van een aanbouw aan de westzijde buiten het gebouw. Deze aanbouw is van binnenuit uit de kerk bereikbaar.

Investeringsraming (H. Laurentiuskerk, bouwkundige opties)

alle bedragen exclusief BTW en inclusief basisleges en architect en adviseurs t/m uitvoering

Optioneel

zolder deel 1/2	zolder deel 2/2	optie aanbouw
		€ 325.000
€ 30.000	€ 10.000	installaties
€ 225.000	€ 225.000	kosten per 3 traveen (ca. 50%)
€ 50.000		trap, lift en vluchttrap doortrekken
€ 305.000	€ 235.000	€ 325.000
€ 369.050	€ 284.350	€ 393.250



Investeringsraming Concordia

- zowel Joffershof als Gryphus in één keer gerealiseerd
- kan echter ook eenvoudig worden gesplitst in de tijd om de investering te spreiden

De bouwkundige investering is beperkter dan bij de kerk. Dit heeft te maken met de hoeveelheid reeds beschikbare ruimten. Daarnaast is het gebouw relatief eenvoudig om te bouwen ten behoeve van de nieuwe functie.

Investeringsraming (Zalencentrum Concordia, bouwkundig)

alle bedragen exclusief BTW en inclusief basisleges en architect en adviseurs t/m uitvoering

fase 1: alleen functionaliteiten Concordia

fase 2: functionaliteiten Gryphus en Joffershof toegevoegd

Zalencentrum Concordia

	fase 1	fase 2
verbouw (incl. install)	€ 0	€ 426.000
totaal, excl. BTW	€ 0	€ 426.000
totaal, incl. BTW	€ 0	€ 515.460



Opbrengsten vastgoed

- opbrengsten vastgoed Joffershof en Gryphus meegenomen bij 'verhuizing' naar Gemeenschapshuis
- op basis van kengetallen



Investeringsraming (totaal)

- totaalinvestering wordt gevormd door de bouwkundige kosten en de aankoop van het desbetreffende pand te samen
- aankoopgegevens gebaseerd op aannames
- investering kan worden gereduceerd door aftrekken van opbrengsten verkoop vastgoed

Investeringsraming (totaal)

H. Laurentiuskerk

	fase 1+ kelder	fase 2	totaal	na aftrek opbrengsten
verbouw, incl. BTW	€ 1.131.350	€ 782.870		

Zalencentrum Concordia

	fase 1	fase 2
verbouw, incl. BTW		€ 515.460



Rente

- externe dekking (financiering) nodig?
- varianten bij 100% externe financiering (worst case) tegen 5% marktrente
- financiering nodig voor zowel bouwkundige investering als aankoop

Rente

H. Laurentiuskerk			
	fase 1 + kelder	fase 2	totaal
totale investering, incl. aankoop rente (5%)			
<i>na aftrek opbrengst Joffershof en Gryphus:</i>			
totale investering, incl. aankoop rente (5%)			
Zalencentrum Concordia			
	fase 1	fase 2	totaal
totale investering, incl. aankoop rente (5%)			
<i>na aftrek opbrengst Joffershof en Gryphus:</i>			
totale investering, incl. aankoop rente (5%)			



Exploitatie (lasten kerk)

- grootste posten: rente, onderhoud, personeel en energie
- bedragen berusten voor deel op schattingen i.v.m. beperkte beschikbaarheid gegevens en volledig nieuwe gebruik
- toetsing en aanscherping noodzakelijk (evt. vergelijk met andere gemeenschapshuizen)

Exploitatie (lasten, H. Laurentiuskerk)

Uitgangspunten:

fase 2: inclusief opbrengst Joffershof en Grypus

exclusief verzekeringen e.d.

baten voor beide gebouwen identiek

H. Laurentiuskerk (lasten)

	fase 1+ kelder	fase 2	totaal
rente			100% extern financieren
onderhoud			1,5% vastgoedwaarde pj
personeel	€ 40.000	€ 10.000	€ 50.000 1,0 fte
energie	€ 30.000	€ 10.000	€ 40.000 kerk nu: ca. € 7.500 pj (2013)
totaal:			

Rentevariant:

rente bij 50% extern financieren

totale lasten



Exploitatie (lasten zalencentrum)

- energetische lasten gelijk gesteld aan het kerkgebouw; aan de ene kant is er sprake van een minder efficient en groter gebouw, aan de andere kant is het een beter geïsoleerd gebouw. Deze beiden zullen elkaar naar verwachting opheffen.

Exploitatie (lasten, Zalencentrum Concordia)

Uitgangspunten:

fase 2: inclusief opbrengst Joffershof en Grypus

exclusief verzekeringen e.d.

baten voor beide gebouwen identiek

Zalencentrum Concordia (lasten)

	fase 1	fase 2	totaal
rente			100% extern financieren
onderhoud			2% van vastgoedwaarde p.j.
personeel	€ 40.000	€ 10.000	€ 50.000 1,0 fte
energie	€ 30.000	€ 10.000	€ 40.000 aanname
totaal:			

Rentevariant:

rente bij 50% extern financieren

totale lasten



Exploitatie (baten)

- inschatting mede gebaseerd op het huidige (intensieve) gebruik van de zalen van Joffershof, Gryphus en Concordia
- inschattingen gerelateerd aan de opbrengsten van het gemeenschapshuis in Overloon
- voor kerk en zalencentrum zijn de verwachte opbrengsten gelijk gesteld
- merendeel van inkomsten uit de horeca en niet uit verhuuropbrengsten
- gerekend met een bescheiden aantal verhuren; dit zou nog kunnen toenemen
- geen rekening gehouden met een (structurele) overheidsbijdrage aan exploitatie of investering in de vorm van subsidie, huurvergoeding o.i.d.

	Aantal	Prijs	Totaal
Totaal opbrengsten			€ 150.000

* Opbrengsten horeca na aftrek inkoop

Conclusies



Conclusies | ruimte

1. Ruimtelijk zijn zowel de kerk als het zalencentrum geschikt (te maken) voor het totale programma voor het gemeenschapshuis.
2. Het zalencentrum kent in de huidige situatie zoveel overmaat. Inpassing hiervan in het kerkgebouw zal betekenen dat het programma en het ruimtegebruik efficiënter zal moeten worden. Eventueel zijn middels aanvullende investeringen verruimingen in de kerk mogelijk.
3. Procesmatig en technisch is het zalencentrum het meest eenvoudig te verbouwen tot gemeenschapshuis (geen monument, beperkte ingrepen).
4. De kerk is relatief eenvoudig intern 'uit te breiden', zonder dat dat veel extra exploitatielasten met zich meebrengt (zolder; valt binnen de totale schil).
5. De kerk is een monument: bij het ontwerpvoorstel is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden, maar uiteindelijk zal de gemeente besluiten of zij de ingrepen 'passend acht'.



Conclusies | investeringen

1. Voor beide varianten zijn stevige investeringen noodzakelijk.
2. Voor de kerk zijn de bouwkundige investeringen meer dan dubbel zo hoog als voor het zalencentrum. Hierbij zij opgemerkt dat deze investering inclusief de kelder is. Van deze kelder moet nog worden vastgesteld of deze programmatisch noodzakelijk is.
3. In beide gevallen is het de vraag wie deze investeringen gaan funden. Banken zijn - zeker bij een monumentaal gebouw als onderpand - niet zomaar bereid om krediet te verlenen.



Conclusies | exploitatie

1. De exploitatie berust op een aantal aannames. Of er naar verwachting sprake zal zijn van een haalbare exploitatie kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. Deze aannames dienen te worden getoetst.
2. Met name de rentelasten zijn fors. Er is gerekend met een worstcase-scenario. Als deze lasten naar beneden kunnen worden gebracht (50%) is er naar verwachting sprake van een haalbare exploitatie.
3. De lasten van de kerk vallen ca. € 20.000 per jaar hoger uit dan die van het zalencentrum. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere bouwkundige investeringen en de rentelast die dat met zich meebrengt. Indien ervoor wordt gekozen om de kelder niet aan te leggen, lijken beide gebouwen vergelijkbaar qua lasten.
4. In het geval de rentelasten van de kelder buiten beschouwing worden gelaten, lijken de lasten en baten van beide gebouwen enigszins met elkaar in balans te brengen te zijn en het resultaat vergelijkbaar te zijn. Er is dan voornamelijk sprake van een 10% exploitatietekort.
5. Beide gebouwvarianten zijn uiteindelijk sterk medeafhankelijk van de opbrengsten van de gronden van Joffershof en Gryphus. Zonder deze opbrengsten is er geen sprake van een haalbaar geheel.



Aanbevelingen

1. Stel een Programma van Eisen op: wat is er noodzakelijk, wat is een wens? Hieruit volgt o.a. de noodzakelijkheid van het direct aanleggen van de kelder in de kerk.
2. Breng de baten van Joffershof en Gryphus en Zalencentrum Concordia scherper in beeld.
3. Breng de lasten van m.n. Zalencentrum Concordia scherper in beeld (o.a. onderhoud, energie).
4. Toets de aannames met betrekking tot de aankoop van de gebouwen.
5. Toets de uitgangspunten en het realiteitsgehalte van de geprognoseerde opbrengsten van de locaties van Gryphus en Joffershof.
6. Ga op zoek naar mogelijkheden voor funding van de investeringen.
7. Zoek meer partijen die gebruik zouden kunnen maken van het gebouw en daarmee bij kunnen dragen aan de exploitatie. Er is naar verwachting nog ruimte 'over' in de agenda.
8. Ga in gesprek met de gemeente Boxmeer om te achterhalen wat de gemeente (uiteindelijk) bereid is bij te dragen aan de investeringen en de exploitatie.



Vervolgstappen Gemeenschapshuis

Op basis van aanbevelingen rapport:

1. N.a.v. input van alle gebruikers van zowel Concordia, Joffershof, Gryphus en kerk, zal de commissie een aangescherpt programma van eisen opstellen opgesplitst in noodzaak en wens.
2. Het exploitatie-overzicht zal - met input van alle betrokkenen - meer diepgang moeten krijgen.
3. Toets de aannames betreffende de aankoop/ waarde van gebouwen en grond.
4. Trek conclusies uit bovenstaande en kom tot een voorkeursscenario.

We streven er naar om binnen 6 maanden concretere informatie te hebben.

De informatie naar de inwoners van Vierlingsbeek loopt via Globaal en eventueel tussentijdse informatieavonden.

Bij vragen is Sjaak Verstegen het eerste aanspreekpunt.

