

Nieuwsbrief

commissie beheer en onderhoud



Boskoop, maart 2023

Beste gemeenteleden,

In deze nieuwsbrief delen we graag informatie over de huidige en de te bouwen pastorie, over het energieverbruik van onze kerk en pastorie, en over enkele praktische zaken in en rond ons kerkgebouw.

PASTORIE

Ontwikkelingen nieuwe pastorie

Eerder gaven we aan dat we verwachtten dat de verhuisdatum naar de nieuwe pastorie D.V. zo rond het midden van het tweede kwartaal van 2024 zou zijn. Doordat er wat vertraging bij de bouwer is opgetreden, gaan we nu uit van een verhuizing eind tweede kwartaal of helemaal aan het begin van het derde kwartaal. Heel precies kunnen we dat nu nog niet aangeven omdat de bouwer een harde opleverdatum pas in een vrij laat stadium zal afgeven. De bouw is met een week of zes vertraagd, met name omdat na de sloop van de oude bebouwing aan de Linnaeusweg men verrast werd door het extreem hoog aantal aanwezige heipalen.

We hebben dankbaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het basisontwerp van de nieuwe pastorie op allerlei punten aan te passen binnen het gestelde budget van € 1,3 miljoen. De relatie met de verkopende makelaar/ontwikkelaar is goed. Belangrijk om te noemen is dat de garage een volwaardige studeerkamer wordt met eigen buitendeur, extra invallend buitenlicht en een toiletvoorziening. Op de bovenste etage komt een extra badkamer met ook ruimte voor een wasmachine en droger. Onze inzet is dat deze woning een echte pastorie zal zijn met voldoende wooncomfort. Inmiddels zijn ook veel keuzes gemaakt voor de afbouw (welk deurbeslag, waar stopcontacten, etc.). De keuken en een buitenberging zijn geen onderdeel van de oplevering door de bouwer. We zien tot nu toe de mogelijkheid dit alles zoveel mogelijk binnen budget te realiseren, ook omdat enkele gemeenteleden aangegeven hebben financieel bij te dragen aan het verschil tussen basiskwaliteit en de gewenste kwaliteit. Tenslotte, zonnepanelen nemen we niet af van de bouwer, maar die zullen we later zelf laten aanleggen omwille van kwaliteit en kosten. Omdat zonnepanelen zich terugverdienen, zien we dit als een rendabele investering buiten het gestelde budget om.

Inmiddels is onze voorbereiding op de periode tussen oplevering en verhuizing begonnen. In die korte periode moet er veel gebeuren. Keuken plaatsen, plafonds verven, buitenberging neerzetten, behangen, vloeren leggen, etc. We hopen tegen die tijd een beroep te mogen doen op de praktische inzet van u/jullie allen als gemeente. Vanzelfsprekend betrekken we onze dominee en zijn vrouw de komende tijd bij de vele te maken inrichtingskeuzes (materialen, kleurstelling, e.d.).

Verkoop huidige pastorie

Met de voorziene verhuisdatum van midden 2024 in gedachten, wordt het nu tijd om de Gentiaan 23 richting de verkoop te brengen. Op advies van onze makelaar gebeurt dat D.V. begin mei aanstaande. Uitgaande van een gemiddelde verkooptijd van enkele maanden valt de periode tot aan overdracht dan binnen de termijn van 12 maanden die hypotheekverstrekkers hanteren.

De kerkenraad heeft eerder een mandaat gegeven voor de aankoop van een nieuwe pastorie van € 1,3 miljoen. Dat is, zoals bekend, 3,5 ton hoger dan de verwachte opbrengst van € 950.000 van de Gentiaan 23 ten tijde van dat kerkenraadsbesluit – dat hogere bedrag ligt daarmee onder het maximum van 4 ton dat de kerkenraad had vastgesteld. Door dit hogere bedrag stijgen de jaarlijkse rente- en aflossingslasten, maar dat zou naar verwachting opwegen tegen de lagere energie- en onderhoudskosten van de nieuwe pastorie.

De marktontwikkelingen ná het verstrekken van het mandaat zijn - vooral door de stijgende rente - voor de verkopende partij sinds mei vorig jaar niet gunstig. De laatste maanden daalt de waarde van woningen in Boskoop ongeveer met 1% per maand. Dat is vergelijkbaar met de landelijke trend. Nadat in maart 2022 de woning was getaxeerd, is na een kleine waardetoeename in het begin, de neergaande lijn ingezet. De taxatiewaarde van de huidige pastorie was per februari jl. € 860.000. Deze waardedaling is bijzonder vervelend, maar niet onoverkomelijk. Ter indicatie: iedere € 100.000 minder opbrengst is € 1,38 per pastorale eenheid per maand extra collecteren.

In de maand april zullen we opnieuw bepalen wat de vraagprijs zal zijn. Die zal vermoedelijk tussen de 850 en 875 duizend euro liggen. Het zal er vooral van afhangen hoe de rente zich zal ontwikkelen. In deze tijd van energiecrisis is het energielabel extra belangrijk. Ondanks dat de Gentiaan 23 niet goed scoort qua energielabel, is de huidige pastorie ten opzichte van nieuwbouw met 'nul op de meter' toch voldoende aantrekkelijk in de markt. Dit komt omdat de woning verhoudingsgewijs op een groot perceel staat en het is een huis met veel kubieke meters. Daarom kan de woning toch concurreren met nieuwbouwhuizen in dezelfde prijsklasse. We hebben er bewust voor gekozen om geen verdere investeringen te doen om de verkoopprijs te verhogen, omdat je die niet terugverdient in de verkoopprijs. Mogelijke uitzondering daarop is de plaatsing van zonnepanelen. De makelaar geeft namelijk aan dat woningen tot en met energielabel C duidelijk beter verkoopbaar zijn. Daarom loont het om met zonnepanelen het energielabel naar C te brengen. Op het moment van schrijven is het label nog niet bekend. Maar we zien kans zo nodig op korte termijn zonnepanelen geplaatst te krijgen.

Verder is het goed om te vermelden dat we het van groot belang vinden dat zowel de huidige als de nieuwe pastorie voldoende wooncomfort biedt aan het predikantsgezin. Voor de nieuwe pastorie wordt daarop vol ingezet, voor de huidige pastorie geldt gelukkig dat het gezin het comfortabel wonen vindt. Graag benadrukken we dat alle inspanning erop gericht is om de overgang van oude naar nieuwe pastorie voor het predikantsgezin zo soepel mogelijk te laten verlopen.

ENERGIE

Ontwikkeling energiekosten

In de financiële nieuwsbrief van december vorig jaar bent u geïnformeerd over een aanzienlijke stijging van de energiekosten van mogelijk tot wel € 35.000 per jaar voor kerk en pastorie samen. Op basis van de huidige inzichten blijken de energiekosten te stijgen met circa € 31.000. Graag geven wij u inzicht waar deze stijging uit bestaat en welke acties worden ondernomen om deze kostenstijging (verder) te beperken.

Gevolgen verbouwing kerk op energieverbruik

Met de afronding van de verbouwing van de kerk is het gasverbruik aanzienlijk gedaald. Vóór de verbouwing verbruikten we op jaarbasis tussen de 12.000 en 14.000 m³ gas. Dankzij verbeterde isolatiewaarden en het klimaatsysteem is het gasverbruik gedaald naar ruim 8.000 m³. Het elektraverbruik is daarentegen gestegen van rond de 11.000 kWh voor de verbouwing naar rond de 40.000 kWh. Deze stijging kent meerdere oorzaken: het gebouw is ongeveer tweemaal zo groot als voorheen, de kerk is voorzien van een luchtventilatiesysteem dat het vereiste comfort biedt en ook kan koelen, en we hebben intussen een ICT-netwerk waarvan de servers de hele dag draaien.

Al vele jaren zijn wij aangesloten bij het inkoopcollectief Energie voor Kerken. Dit inkoopcollectief onderhandelt namens ruim 1.800 aangesloten kerken en kloosters. In 2021 is het contract met deze partij verlengd tot 2025. In 2021 is het tarief voor 2022 reeds voor een heel jaar vastgezet waardoor in 2022 nog geen sprake was van een kostenstijging als gevolg van de stijging van de energietarieven. Voor de verbouwing lagen de energiekosten voor de kerk tussen de € 10.000 en € 14.000 (exclusief terugontvangen energiepremies). Na de verbouwing, maar nog vóór de stijging van de tarieven, bedragen de energiekosten rond de € 17.000 (exclusief terugontvangen energiepremies) wat volledig wordt veroorzaakt door het effect van de daling in het gasverbruik en de stijging van het elektraverbruik.

Beperken energieverbruik kerk

Om het energieverbruik te verlagen, heeft de koster het gebruik van de luchtbehandeling geoptimaliseerd. Dit betekent zoveel als dat de luchtbehandeling korter voorafgaand aan het gebruik van de kerkzaal wordt aangezet en eerder wordt uitgezet. Ook worden de zalen alleen maar verwarmd bij bijeenkomsten met oudere gemeenteleden.

Ten tijde van de verbouwing van de kerk is afgewogen om zonnepanelen aan te leggen. Maar toentertijd was dat niet zo makkelijk rendabel te maken. Bij een stijgend elektriciteitsverbruik ligt het wel voor de hand om zonnepanelen aan te schaffen. Het antwoord op de vraag hoeveel zonnepanelen verstandig zijn om aan te schaffen, is niet zo makkelijk te geven. Op dit moment mag door zonnepanelen opgewekte en terug geleverde elektra worden gesaldeerd met de verbruikte elektra, de zogenaamde salderingsregeling. In de politiek zijn verregaande plannen om deze regeling af te schaffen. Hierdoor levert een terug geleverde kWh waarschijnlijk slechts enkele centen op. Meer energie opwekken dan wordt verbruikt levert dus nauwelijks voordeel op, maar kost wel de aanschaf van de zonnepanelen. Aangezien de kerk met name veel energie in daluren verbruikt, vooral op zondag, is het van belang goed in beeld te hebben wat het minimale elektriciteitsverbruik per dag is. Op basis hiervan kan het juiste aantal zonnepanelen worden aangeschaft. U hoort er op korte termijn meer over.

Gevolgen stijging energietarieven voor energiekosten kerk en pastorie

Voor 2023 heeft het inkoopcollectief op verschillende momenten in 2022 het tarief vastgelegd voor heel 2023, conform de afspraken die het collectief met haar deelnemers heeft gemaakt. Aangezien de energietarieven gedurende heel 2022 relatief hoog waren, is voor heel 2023 een hoge inkoopprijs afgesloten. De CBO is momenteel in overleg met het inkoopcollectief om het contract open te breken. Of dat lukt en tegen welke voorwaarden, is nog niet duidelijk.

Ook voor de pastorie zijn de energiekosten gestegen. Sinds halverwege 2022 hebben we een variabele energiecontract, dat betekent dat de energieleverancier het tarief ieder kwartaal wijzigt. Dit houdt in dat als tarieven op de energiemarkt dalen, wij pas na een kwartaal profiteren van deze lagere tarieven. Daar tegenover staat dat als de energieprijzen stijgen, wij pas na een kwartaal een hoger tarief moeten betalen. Op dit moment is sprake van een daling van de energieprijzen nadat deze eind vorig jaar op ongekende

hoogtes hebben gestaan. Op dit moment zijn wij bezig met het omzetten van het contract naar een dynamisch contract. We verwachten dat de energiekosten hiermee zullen dalen. Bij een dynamisch contract worden energietarieven gehanteerd die op uurbasis fluctueren met de huidige marktprijs. Op een zonnige en winderige dag komt het zelfs voor dat elektriciteitsprijzen negatief worden. Wij ontvangen dan geld bij het verbruik van elektra.

De energiekosten voor de nieuwe pastorie zijn naar verwachting minimaal. De nieuwe pastorie heeft geen gasaansluiting en wordt voorzien van zoveel zonnepanelen als mogelijk.

ENKELE PRAKTISCH ZAKEN

Kwaliteit geluid

Het inregelen van de geluidsinstallatie in de kerkzaal kost tijd. Sprekers hebben een verschillend spreekvolume, andere klankkleur, uiteenlopende articulatie, e.d. De technische instellingen moeten op het 'beste gemiddelde' worden geënt. Dat is best complex. De instellingen zijn al meerdere keren veranderd en worden langzamerhand optimaler. Reacties van gemeenteleden op welke plekken in de kerkzaal het geluid minder goed is, helpen daarbij. We nodigen u graag uit klachten met de kosten te bespreken.

Hellingbaan en vlonder

Verschillende gemeenteleden hebben gevraagd om zowel binnen als buiten extra leuning aan te brengen. Dit is inmiddels gebeurd. Het aanbrengen van de leuning langs de hellingbaan aan de parkeerzijde doen we nadat we de hellingbaan hebben aangepast. Dit zoals we eerder al hebben toegezegd. Het duurt al best een tijdje omdat we een poosje gedubd hebben over wat de beste technische oplossing is. En nu wachten we op hogere buitentemperaturen omdat anders 'oud beton' niet hecht aan 'nieuw beton'.

De vlonder bij de buitenuitgang van de hoge zaal wordt binnenkort weggehaald. Deze blijkt onvoldoende veilig en is bij nader inzien ook niet echt nodig omdat die buitendeur geen vluchtroute is. In plaats van de vlonder komt er een zogenaamd Frans balkonhekje.

Hartelijke groet, de commissie beheer en onderhoud