

2013

RELIGIE

HOE NU VERDER MET 'ONZE' KERKEN EN ERFGOEDEREN?

- INTERNE EN EXTERNE ANALYSE
OVER SLUITING KERKEN
- TOEKOMSTVISIE UITGELICHT

**GEEN BLAD
VOOR DE MOND**

UITGEVERS

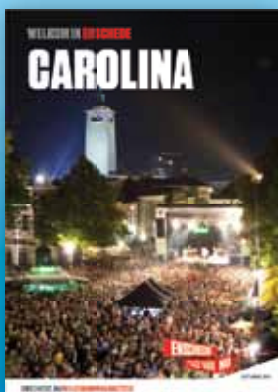
Makers van Magazines

Uitgeverij Geen Blad voor de Mond is graag uw creatief bureau voor het bedenken en realiseren van uw eigen media.



Als ervaren bladenmakers en specialisten in de creatie van eigen media voor opdrachtgevers, gaan we graag de uitdaging aan om voor uw organisatie een corporate brochure, jubileumboek, vakblad, sponsored magazine of een eigen app te maken. Wij werken voor corporaties, gemeenten, profit bedrijven en stichtingen en maken zowel print, online als tablet media. Met onze uitgeeftak zetten we ook eigen concepten in de markt, zoals bijvoorbeeld de magazineformule 'Op weg naar 2050', waarin experts hun visies vertellen over de te verwachten brancheontwikkelingen. Zie www.opwegnaar2050.nl.

We verzorgen de totale realisatie, van vormgeving en redactie tot drukwerkbegeleiding en verspreiding. Ook dit magazine van MV Vastgoedadvies is een voorbeeld van wat we voor u kunnen realiseren.



Welkomstmagazine Gepersonaliseerde uitgave gemeente

Nieuwe inwoners van een gemeente worden persoonlijk welkom geheten met een magazine op eigen naam, inclusief link naar gepersonaliseerde webpagina. Het welkomstmagazine is een fraai visitekaartje met weergave van het aanbod aan bijvoorbeeld cultuur, horeca, natuur en bedrijfsleven. Het is dé manier voor een gemeente om haar stad en omgeving te presenteren aan nieuwe inwoners, teneinde hen bekend te maken met de gemeentelijke online dienstverlening, ter stimulering van burgerparticipatie én om hen om te toveren tot ware ambassadeurs van hun nieuwe gemeente!



4



15



19



25

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	4	TOEKOMST ERFGOED IN BREDER PERSPECTIEF	19
HUIDIGE INTERNE SITUATIE KERKELIJKE GEMEENTEN	6	TER OVERDENKING	23
HUIDIG EXTERN BELEID EN ONTWIKKELINGEN	12	BEDRIJFSPROFIEL MV VASTGOEDADVIES	25
AANBEVELINGEN EN VISIE HUIDIGE SITUATIE	14	NARWOORD	27



VOORWOORD

Ruim een half jaar geleden heeft MV Vastgoedadvies een onderzoek (laten) verricht(en) naar de ontwikkeling binnen religieuze organisaties die invloed hebben op het huisvestingsbeleid. Het is algemeen bekend dat veel kerken leeg staan en dat er de komende jaren nog meer leeg komen te staan. Over de herontwikkeling van


deze kerken zijn al veel onderzoeken geschreven. Wat daarbij opvalt, is dat de stenen als uitgangspunt zijn genomen. Wij hebben ervoor gekozen om vanuit de interne structuur een visie te ontwikkelen.

Deze publicatie is niet alleen gebaseerd op het gehouden onderzoek,

maar ook op gesprekken met andere professionals alsook onze eigen praktijkervaringen.

**‘De noodklok luiden
is noodzakelijk’**

Ondanks ons streven om daar waar



Maria Minorkerk
Utrecht
Bron: RvCE

het een optie is zoveel mogelijk nuances aan te brengen, kunnen sommige stukken als generaliserend ervaren worden. Wij realiseren ons terdege dat de geschetste problematiek niet te generaliseren is, aangezien er veel nuances zijn. Echter om de ernst van de situatie goed te kunnen vaststellen, kunnen sommige zaken wellicht

generaliserend overkomen. Het is zeker niet onze bedoeling om mensen daarmee voor het hoofd te stoten.

Achtergrond

Gezien het feit dat onze consultants en makelaars al decennia lang religieuze organisaties begeleiden, is er de laatste jaren nadrukkelijk een groter wordende zorg ontstaan over de toekomst van de gebouwen. Deze zorg wordt hoofdzakelijk gevormd door de interne trend die wij bij kerkgenootschappen waarnemen, waarbij niet gewenste beslissingen vooruit worden geschoven. Dit is een zeer logisch, maar in onze optiek een zeer gevaarlijk proces. In het bijzonder waar het gaat om:

- gemeentelijke samenvoegingen
- ontruiming en/of sluiting van het eigen kerkgebouw
- het opgaan in een groter geheel
- de achteruitgaande financiële situaties
- de onderhoudstoestand van de gebouwen.

Wij zien dat er bij veel kerkbesturen onvoldoende professionaliteit en/of zakenkundigheid is. Hierdoor kan een klimaat van 'verlamming' ontstaan. Ten aanzien van deze deskundigheid en zakenkundigheid/organisatorische kennis doelen wij op de expliciete expertise op het gebied van de te nemen beslissingen. Een zakelijke opstelling wil niet per definitie een zakenkundig oordeel betekenen.

'Doe alles veel eerder en laat u adviseren'

Onderzoek

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in een beperkt gebied, te weten Gooi- en Eemland, aangezien wij ervan zijn uitgegaan dat de problematiek landelijk, op accentverschillen na, identiek is. Zowel toenmalig student aan de Hanzehogeschool, Ruud van der Stoop, alsook Martin Gemmink (een van onze adviseurs) hebben vele gesprekken gevoerd met zowel burgerlijke als kerkelijke gemeenten, landelijke organisaties en enkele grootstedelijke kerken. Als we de uitkomsten van het onderzoek en de gevoerde gesprekken toetsen aan onze praktijkervaring, durven wij te stellen dat de uitkomsten uit dit onderzoek bijna één op één landelijk zijn door te

trekken. Uiteraard zullen de resultaten in deze publicatie niet voor elke kerkelijke gemeente in dezelfde mate van toepassing zijn.

'Van uw erfgoed naar ons erfgoed'

Voor mensen die werkzaam zijn op het gebied van religieus erfgoed, zullen de uitkomsten niet nieuw zijn. De ernst van de uitkomsten is naar onze mening wel nieuw en zelfs alarmerend te noemen. De ernst van de situatie, alsmede ons geloof dat het luiden van de noodklok noodzakelijk is, bracht onze organisatie ertoe eigen ervaringen en kennis met de uitkomsten van het onderzoek te combineren en deze publicatie te schrijven.

Voor wie is deze publicatie?

Deze publicatie is voor iedereen die te maken heeft met:

- religieus vastgoed (als bestuurder, ambtenaar, gemeentelid, andere professionals, etc.)
- erfgoederen
- verantwoordelijkheidsgevoel inzake erfgoed.

De hierin vermelde suggesties en aanbevelingen kunnen dan ook voor alle belanghebbenden waardevol zijn. Al is het maar om de eigen beeldvorming en ideeën bij te schaven.

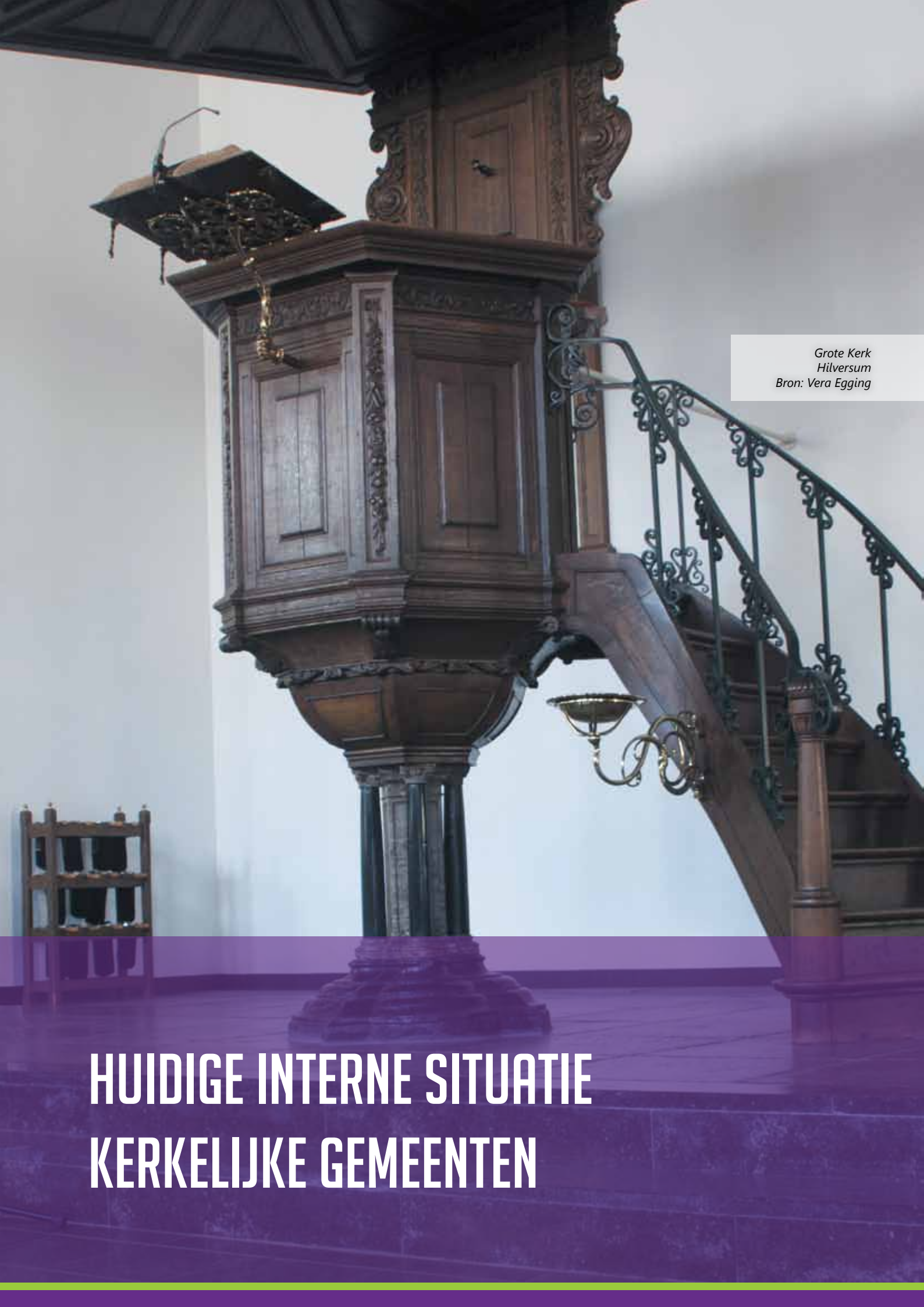
Ons credo

Vanaf het begin is onze doelstelling geweest om te laten zien dat leegstand van kerken mogelijk anderszins voorkomen of beperkt kan worden, door in de kerkelijke gemeenten veel eerder actie te ondernemen op alle gebieden.

Gaandeweg het schrijven van deze publicatie en de vele recente gesprekken uit onze praktijk is daar echter een bredere visie bijgekomen ten aanzien van het erfgoed in zijn algemeen.

Vanzelfsprekend zijn wij te allen tijde bereid om toelichting op onderdelen te verschaffen. Wij willen alle betrokkenen die aan dit project hebben meegewerkt hartelijk bedanken. Speciale dank gaat hierbij uit naar Ruud van der Stoop en Nicole van Zetten. ■

MV Vastgoedadvies B.V., maart 2013



*Grote Kerk
Hilversum
Bron: Vera Egging*

HUDIGE INTERNE SITUATIE KERKELIJKE GEMEENTEN

Wat zou een kerkelijke gemeente zijn zonder vrijwilligers? Waarschijnlijk compleet verloren. Wat zou een kerkelijke gemeente zijn zonder zakenkundigheid? Eveneens verloren. In dit hoofdstuk nemen wij u mee in een globale beschrijving van de interne structuur van kerkgenootschappen. Het is een uniek kijkje in de keuken van kerkgenootschappen.

Het is een keuken die er niet voor elke kerkgenootschap zo uit ziet. Wel geeft het een goed inzicht in de problematiek waar kerkgenootschappen op dit moment mee te maken hebben. Daarnaast geeft het een beeld van de wijze waarop deze genootschappen beslissingen nemen ten aanzien van hun gebouwen.

Interne structuur en cultuur

Professionaliteit bestuurders

In veel gevallen is er bij de kerkbesturen, parochieraden, onderliggende colleges of commissies onvoldoende zakelijke kennis en ervaring om de beslissingen die genomen moeten worden, ook daadwerkelijk te nemen. Alleen een zakelijke opstelling en grondhouding zijn niet voldoende om juiste beslissingen te kunnen nemen. Daar komt bij dat ook in veel gevallen een zakelijke opstelling ontbreekt. Dit is te begrijpen aangezien een dergelijk orgaan veelal uit een groep vrijwilligers bestaat. Het voorgenoemde is geen waardeoordeel, maar een feitelijke constatering.

Het voornoemde is overigens niet op alle kerkelijke gemeenten van toepassing. Er is een duidelijk onderscheid tussen kerkelijke gemeenten in grote steden, al dan niet met wijkgemeenten, en gemeenten die solitair hun beleid of regelingen moeten realiseren.

Samenwerking zuster gemeenten

In zijn algemeenheid is opgevallen dat er zowel bij de protestantse als katholieke kerken weinig uitwisseling tussen zuster gemeenten is. Het proces van 'van elkaar leren', in de breedste zin van het woord, komt nauwelijks aan bod. De hoofdoorzaak hiervan ligt in het feit dat bij deze geloofsgemeenschappen de gemeentelijke autonomie nadrukkelijk centraal staat en voor alles het sleutelwoord

is. Het lijkt overigens wel of er gêne is om naar buiten te treden of te delen met zuster gemeenten. Ook het starten van tijdige processen om te komen tot samenvoeging van gemeenten lijkt onvoorstelbaar ver weg. Ook is gebleken dat er weinig tot geen synergie tussen de diverse gemeenten bestaat. Dit geldt voor zowel protestantse gemeenten als katholieke parochies. Het leren van elkaars ervaringen en kennis gebeurt zeer mondjesmaat.

Vrijwilligers

Veel werkzaamheden binnen de kerkelijke gemeente worden uitgevoerd door vrijwilligers. Mede door de vergrijzing zijn er steeds minder vrijwilligers te vinden die bereid zijn om

'Leer van elkaar'

zich in te zetten voor de gemeente. Mede daardoor is het vinden van vrijwilligers die kennis van zaken hebben extra lastig. Er wordt dan ook steeds meer een beroep gedaan op externe partijen. Bijvoorbeeld op het gebied van ICT en vastgoed. Hierbij gaat het meestal om partijen die op de een of andere manier aan de gemeente verbonden zijn, waardoor kosten beperkt blijven.

Toekomstvisie kerkelijke gemeente

Binnen een kerkelijke gemeente vindt in onvoldoende mate een discussie met de gemeenteleden plaats ten aanzien van de toekomst van de gemeente. Het bestuur is vaak wel bekend met de financiële bestaanshorizon van de gemeente, echter dit wordt niet of in onvoldoende mate met de leden gecommuniceerd. Gelukkig zijn er ook gemeenten waar dit wel uiterst zorgvuldig gebeurt, maar met name bij de kleinere gemeenten vindt communicatie met gemeenteleden in onvoldoende mate plaats. Om een vitale, kerkelijke gemeente te kunnen

zijn en blijven en de consequenties hiervan voor het kerkgebouw juist te interpreteren, is het noodzakelijk een professioneel toekomstperspectief te hebben. Als er geen tijdige oriëntatie plaatsvindt over "wat te doen als het financieel niet meer gaat", of omdat demografische factoren beslissingen vragen, ontstaat er vaak een uiterst onduidelijke situatie waarin beslissingen genomen moeten worden. Hierbij is procesmanagement bijna onmogelijk.

Geestelijke verzorging

Een geloofsgemeenschap kan de keus hebben gemaakt voor bijvoorbeeld een predikant die, naar in de praktijk blijkt, niet goed is toegerust met goede sociale eigenschappen en didactische gaven. Dan is het vandaag de dag een gegeven dat de inkomsten uit collectes en ook het kerkbezoek aan de eredienst aanmerkelijk minder worden. In meer of mindere mate worden de inkomsten van de gemeente op dit moment voor een aanzienlijk deel bepaald door de 'kwaliteiten' van de voorganger.

De moderne mens oordeelt heel rationeel en laat zijn of haar aanwezigheid en vrijgevigheid nadrukkelijk afhangen van de aantrekkelijkheid en inspiratie van de 'preek' en het verloop van de dienst. De totale 'verpakking', de horizontale boodschap en inspiratie zijn meer dan ooit van onschatbare waarde. Het bezoek aan de eredienst hangt hier nauw mee samen en is daardoor een zeer kwetsbare factor geworden, vooral als het gaat om de inkomsten van de gemeenten.

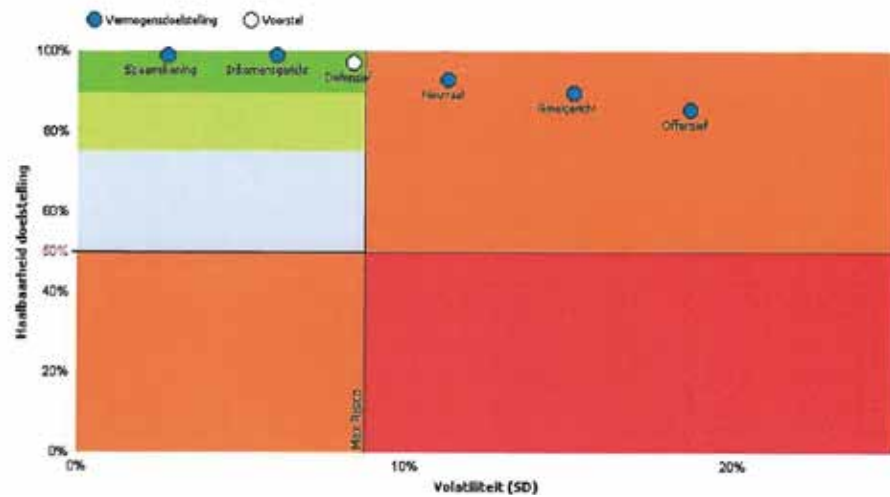
Financiële situatie

Uitgaven

Veel gemeenten hebben een negatieve begroting en/of jaarrekening. Slechts weinig gemeenten kennen een positief scenario of een evenwicht tussen inkomsten en uitgaven. Er is een 'knellende' tot 'zeer knellende' situatie ontstaan. Deze heeft globaal betrekking op twee soorten uitgaven:

1. De hoogte van de exploitatie- en onderhoudskosten van het gebouw.
2. De jaarlijkse loonkosten voor geestelijk verzorgers, kosters, etc.

Grafiek 1.1



Resultatentabel vermogensdoelstelling (€ 3.000.000; Geen inflatie (nominaal))

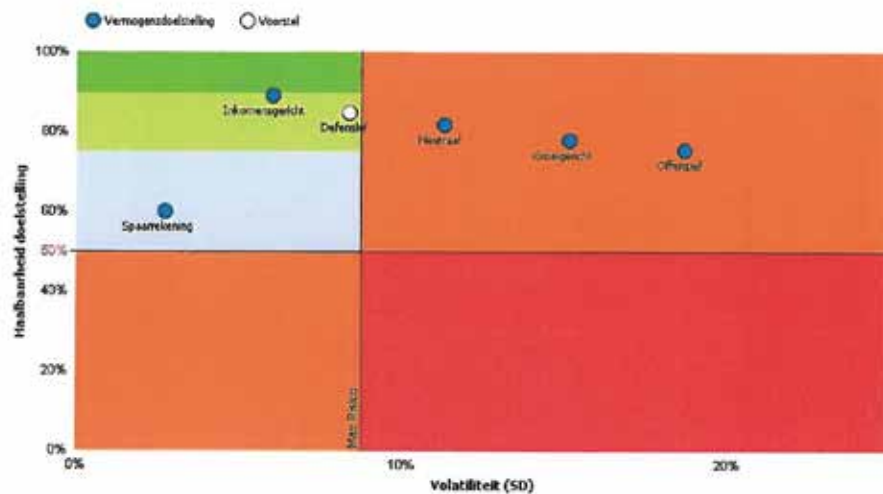
	Kans halen doelvermogen	Goed scenario	Verwacht eindvermogen	Slecht scenario
Spaarrekening	* 99,0%	€ 4.756.682	€ 3.915.613	€ 3.257.526
Inkomensgericht	* 99,0%	€ 5.240.262	€ 4.486.456	€ 3.736.810
Defensief	* < 97,4%	€ 6.635.186	€ 4.995.353	€ 3.570.947
Neutraal	93,1%	€ 8.241.284	€ 5.491.881	€ 3.354.135
Groeigericht	89,6%	€ 10.389.508	€ 6.101.568	€ 2.971.259
Offensief	85,5%	€ 12.511.495	€ 6.699.972	€ 2.642.375

Legenda

- < voorgesteld beleggingsprofiel o.b.v. inkomensdoelstelling, vermogensdoelstelling en de emotionele risicohouding van de cliënt.
- * beleggingsprofiel valt binnen de emotionele risicohouding van de cliënt

Aan de bovenstaande berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Er is 10% kans op een beter scenario dan het vermogen in een goed scenario en 10% kans op een slechter scenario dan het vermogen in een slecht scenario.

Grafiek 1.2



Resultatentabel vermogensdoelstelling (€ 3.000.000; Prijsinflatie)

	Kans halen doelvermogen	Goed scenario	Verwacht eindvermogen	Slecht scenario
Spaarrekening	* 60,0%	€ 3.652.242	€ 3.134.479	€ 2.720.043
Inkomensgericht	* 89,2%	€ 4.214.755	€ 3.591.444	€ 2.990.035
Defensief	* < 84,9%	€ 5.355.010	€ 3.998.820	€ 2.834.568
Neutraal	81,8%	€ 6.594.427	€ 4.396.294	€ 2.639.846
Groeigericht	78,0%	€ 8.285.705	€ 4.884.353	€ 2.387.144
Offensief	75,6%	€ 9.972.529	€ 5.363.380	€ 2.137.487

Legenda

- < voorgesteld beleggingsprofiel o.b.v. inkomensdoelstelling, vermogensdoelstelling en de emotionele risicohouding van de cliënt.
- * beleggingsprofiel valt binnen de emotionele risicohouding van de cliënt

Aan de bovenstaande berekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Er is 10% kans op een beter scenario dan het vermogen in een goed scenario en 10% kans op een slechter scenario dan het vermogen in een slecht scenario.

Op het eerste punt komen wij later bij het vastgoed(beleid) terug. De tweede uitgave van de jaarrekening is de post 'loonkosten'. Deze kosten kunnen zelfs oplopen tot circa 50 à 60% van de totale uitgaven en raken de primaire doelstelling van het 'kerk zijn', namelijk de geestelijke verzorging. Opvallend is dat veel gemeenten om financiële redenen concessies doen aan de uitgavenkant en wel met betrekking tot de inzetbaarheid van hun priester of predikant. En dat terwijl deze priesters of predikanten voor de inkomstenkant juist zo belangrijk zijn. Gemeenten verkeren op dit punt noodgedwongen in een spaagaat.

Veel geloofsgemeenschappen hebben een verzorger in dienst voor 0,8 fte (fulltime-equivalent) of zelfs nog minder (0,65 fte). Door de gemeenschappen worden soms onverantwoorde risico's genomen. Er wordt bijvoorbeeld geen arbeidsongeschiktheidsverzekering afgesloten, omdat deze te kostbaar zou zijn. Op basis van een tweetal concrete casussen is echter gebleken dat hiermee op het verkeerde wordt bezuinigd. Er zijn geloofsgemeenschappen die door deze maatregelen te nemen geconfronteerd worden met dubbele loonkosten. Om deze te kunnen betalen, moet aanspraak worden gedaan op het eigen vermogen.

Inkomsten

Zoals bekend bestaan de reguliere inkomsten uit de actie 'Kerkebalans', collectes, donaties en structurele giften. De meer op ad hoc basis verkregen inkomsten, zijn de subsidies, legaten, verhuurinkomsten, etc. Ruim 80% van de reguliere kerkelijke inkomsten komt van leden met een leeftijd van 50 jaar en ouder. De inkomsten worden dus door een beperkte groep gemeenteleden gedoneerd en zullen door de toenemende vergrijzing en ontkerkelijking aanzienlijk terug gaan lopen.

Vermogenspositie

De verhouding tussen inkomsten en uitgaven betekent in de meeste gevallen een suppletie vanuit de eigen vermogenspositie. Bij de 'PKN (Protestantse Kerk Nederland) kerken' kan indicatief gesteld worden dat een groot gedeelte (ongeveer 85%) van de begrotingen negatief is en uitein-

delijk 40% van de jaarrekeningen een negatief resultaat vertoont. Een en ander impliceert dat er uiterst behoudend wordt begroot.

Deze suppletie impliceert dat de vermogenspositie van de gemeenten jaarlijks afneemt. Deze ontwikkeling wordt ook nog versterkt door inflatoire feiten. Veelal handelend vanuit het respect voor de herkomst van het vermogen, wordt vaak gekozen voor een risicoloos beleggingsbeleid. Dit komt veelal neer op obligaties en/of spaarrekeningen. Dit beleid is echter minder risicoloos dan het lijkt. Mede als gevolg van de effecten van inflatie blijkt dat bijvoorbeeld na tien jaar het vermogen afneemt op uitsluitend een spaarrekening. Vermogensbeleggingen met een laag risicoprofiel (dus uiterst behouden beleggen) laten een rendementsstijging zien en kunnen de inflatoire effecten neutraliseren. Dit blijkt onder andere uit de grafieken 1.1 en 1.2 die zijn opgesteld door Van Lanschot Bankiers en waarvan u een uitgebreidere toelichting kunt ontvangen op aanvraag.

Vastgoed(beleid)

Het jaarlijkse, structurele onderhoud alsmede het beleid en de visie op het vastgoed voor de langere termijn zijn doorgaans inzichtelijke aangelegenheden of zouden gemakkelijk inzichtelijke trajecten kunnen zijn. Hierbij willen wij een aantal kanttekeningen plaatsen.

Onderhoudsbeleid

In grootstedelijke gebieden en binnen grote gemeenten zien we het gebruik van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) vaker voorkomen dan in de kleinere gemeenten. Daar gebeuren de onderhoudswerkzaamheden meer ad hoc. In slechts een beperkt aantal gemeenten worden reserveringen aangehouden ten behoeve van de werkzaamheden genoemd in de MJOP. Vanuit de bisdommen, dienstenclusters van de PKN en andere landelijke dienstencentra wordt het gebruik van een MJOP dringend geadviseerd. Door het niet of onvoldoende aanwezig zijn van reserveringen voor grote onderhoudsposten



Buurkerk
Utrecht
Bron: RvCE

Kastanje.

Wij zijn u graag van dienst bij een nieuw leven voor uw gebouw!

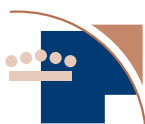


Kastanje. adviseert, ontwerpt & visualiseert, ontwikkelt & realiseert, exploiteert
www.kastanje.nu edwin@kastanje.nu 06 22044060 kim@kastanje.nu 06 20725582



NOORDERKERK APELDOORN

HERONTWIKKELING TOT KANTOOR



KONINKLIJKE

WOUDENBERG BOUWEN TUSSEN HEDEN EN VERLEDEN

VOORSTRAAT 7 | 4233 EA AMEIDE | T (0183) 60 66 00 | INFO@KONINKLIJKEWOUDENBERG.NL | WWW.KONINKLIJKEWOUDENBERG.NL

worden extreme golfbewegingen in de begrotingen en jaarrekeningen bewerkstelligd. Hierdoor is het onmogelijk een meer gelijkmatige financiële jaarsituatie te creëren. Dit heeft tevens als effect dat er nagevoel geen financiële middelen zijn voor werkzaamheden anders dan het wind- en waterdicht maken.

Hoogte van de uitgaven

Uit eerder onderzoek en publicaties is gebleken dat circa 40% van de jaarlijkse uitgaven besteed wordt aan vastgoedbeheer. Deze kosten kunnen oplopen tot gemiddeld € 50.000,- per gemeente per jaar. Een erg hoog percentage, te meer omdat de primaire doelstelling van de kerk de geestelijke verzorging betreft.

Visie en timing beslissingen

De visie die een kerkelijke gemeente heeft ten aanzien van haar gebouwen, is onlosmakelijk verbonden met de visie die zij heeft over haar gemeente. Zoals al eerder is aangegeven, is het belangrijk om een toekomstvisie te hebben ten aanzien van de kerkelijke gemeente. Het bepaalt namelijk niet alleen het moment waarop nagedacht moet worden over verkoop van een gebouw, maar ook over welke onderhoudswerkzaamheden wanneer uitgevoerd moeten worden. Visie maakt een juiste timing mogelijk en voorkomt verkeerde beslissingen.

Het gebeurt nu te vaak dat er geen onderhoud meer gepleegd wordt aan een gebouw dat op de nominatie staat om verkocht te worden. Echter, in veel gevallen is onderhoud juist dan wenselijk om een 'spoedige' verkoop of herbesteding te bevorderen.

Een beslissing over welk gebouw verkocht moet gaan worden, wordt vaak te laat in het traject genomen. Bij het nemen van die beslissing ligt de nadruk vaak op het interne proces en niet op sluiting van de gebouwen. Op zich begrijpelijk, maar hierdoor gaat kostbare tijd verloren en worden bij het nemen van de beslissing ook niet alle invalshoeken meegenomen. Dit kan resulteren in leegstand van een gebouw met veel achterstallig onderhoud, dat nog weinig courant is.

Veel beslissingen worden genomen op basis van emotionele argumen-

ten, in plaats van op een zakelijke benadering, met als gevolg dat er direct inbreuk plaatsvindt op de vermogenspositie. Daarnaast nemen kerkgenootschappen huisvestingsbeslissingen veelal vanuit hun interne organisatie, maar vergeten ze daarbij te kijken naar macro-economische ontwikkelingen.

Deskundigheid

In het verlengde van het vorige onderdeel durven wij te stellen dat er in veel gevallen onvoldoende inhoudelijke kennis in huis is om een goede visie te ontwikkelen en beslissingen te nemen ten aanzien van de gebouwen. De herbesteding van een kerk is

'Een visie is belangrijk'

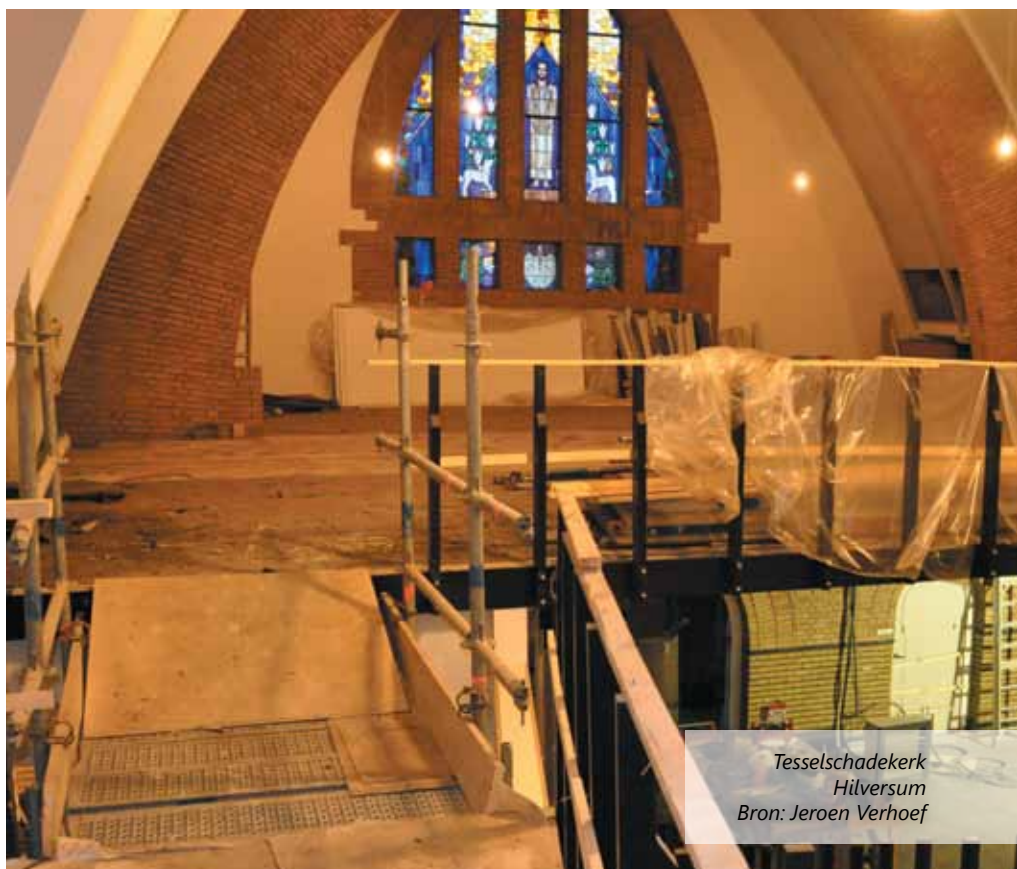
een complex traject, waar veel factoren bij komen kijken. Gezien de kennis en achtergrond van de beleidsmakers worden deze factoren vaak onderschat. Er wordt vaak een beslissing genomen vanuit interne overwegingen, maar er wordt daarbij vergeten ook naar de externe factoren te kijken, bijvoorbeeld marktontwikkelingen, wijkontwikkelingen, wet- en

regelgeving, eventuele monumentenstatus, etc. Elementaire, maar vaak onderschatte of vergeten factoren. Een kerkgebouw is in veel opzichten een 'huis', maar steentechnisch komen er hele andere factoren bij kijken dan bij de aan- of verkoop van een huis. Dit wordt vaak onderschat.

Verhuur ruimte

Gemeenten verhuren ruimten om uiteenlopende redenen. Bij de ene gemeente speelt vooral een financiële reden een rol, terwijl een andere gemeente een ideële reden heeft. Door te verhuren gaan gemeenten ervan uit dat de kerk een minder statisch element in de wijk vormt. Wel ligt dit vaak gevoelig bij de gemeentelieden. De twee belangrijkste redenen waarom er nog weinig verhuurd wordt, zijn:

- De extra werkzaamheden die op de vrijwilliger/koster afkomen. Denk hierbij ook aan onderhoud en schoonmaak van het gebouw en terrein.
- De angst van het kerkgenootschap om de ANBI-status te verliezen, waardoor zij niet langer recht zou hebben op belastingvoordelen. ■



Tesselschadekerk
Hilversum
Bron: Jeroen Verhoef



HUIDIG EXTERN BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Naast interne aangelegenheden hebben ook externe factoren invloed op de toekomst van religieus vastgoed. Net als bij ieder ander vastgoed spelen vraag en aanbod een rol, maar ook politieke en bestuurlijke besluiten van de burgerlijke gemeente. Deze factoren hebben een grote invloed, maar worden in de praktijk vaak onvoldoende op waarde geschat.

Vloedgolf

Uit eerdere onderzoeken is naar voren gekomen dat er gemiddeld twee kerken per week worden gesloten. Dit is best veel. Vooral omdat we weten dat het afgelopen jaar het werkelijke aantal onder dit gemiddelde lag en de verwachting is dat dit de komende drie tot vijf jaar ook het geval zal zijn. Concreet betekent dit dat er daarna een vloedgolf aan kerken leeg zal komen te staan. Het brengt ook een aanzienlijke waardedaling van het vastgoed met zich mee. Iets waar nog

maar weinig kerkgenootschappen rekening mee houden. Helemaal in het licht van financiële prognoses van kerken lijkt ons dit geen goed vooruitzicht.

Uit het regionale onderzoek, maar ook uit onze eigen praktijk en uit gesprekken met andere (landelijk) opererende professionals, blijkt dat ook de burgerlijke gemeenten deze vloedgolf onvoldoende inschatten en daar nog onvoldoende op anticiperen. Met een vloedgolf van onder andere leegstaande religieuze ge-

bouwen op komst, is het evident dat de tijd dringt om als burgerlijke gemeenten en kerken gezamenlijk een masterplan te formuleren voor hergebruik en herbestemming van deze gebouwen. Als dit beleid voorhanden is en gestoeld is op realiteitszin en haalbaarheid, kan dit veel tijd besparen en daarnaast onduidelijkheid en onrust voorkomen.

Bestuurlijke invloed

Zowel de rijksoverheid, provincies als gemeenten hebben mogelijkheden om beperkingen aan een gebouw op te leggen. Veelal worden deze maatregelen genomen met als doel een gebouw te behouden. Nederland komt uit een tijd waarin onvoldoende aandacht was voor het behoud van waardevolle gebouwen, met als gevolg dat er veel zijn verdwenen. Als reactie hierop is onder andere een actief monumentenbeleid gevoerd en zijn veel bestemmingen aangepast. Hoe begrijpelijk deze reactie ook is, het heeft voor de eigenaar grote gevolgen.

Zonnestraal
Hilversum
Bron: Vera Egging



Monumentenstatus

Veel traditionele kerken hebben een monumentenstatus en veel met name rooms-katholieke kerken zijn een rijksmonument. Dit legt direct beperkingen op aan de herontwikkelings- en herbestedingsmogelijkheden. Ondanks dat hier wel veel meer aandacht voor komt. Ook sloop wordt nu veelal onmogelijk gemaakt. Dit vraagt om onderhoud, maar veel kerkgenootschappen hebben onvoldoende financiële middelen om dit te doen. Waar eerst de monumentenstatus financiële voordelen bood, wordt het nu in veel gevallen als een last ervaren. Herontwikkeling is in veel gevallen ook niet mogelijk, maar wat kan er dan wel?

Voor de aanwijzing van een gemeentelijk monument wordt ervaren als een microbeoordeling van de wijk en/of stad. Dit heeft soms tot gevolg dat in elke wijk een monument staat of dat in elk dorp binnen een straal van tien kilometer een nagenoeg identieke 'Cuyperskerk' staat.

Instrumentarium

We zien dat veel gemeenten een bestuurlijk instrumentarium hebben ingezet om te voorkomen dat leegstaande kerken gesloopt en herbested kunnen worden. Dit instrumentarium wordt ook vanuit politieke motieven of verantwoordelijkheid richting de burgers ingezet. Veel voorkomende voorbeelden zijn:

- aanwijzing als gemeentelijk monument
- wet voorkeursrecht gemeenten
- wijziging van een bestemmingsplan
- het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Met een bestemmingswijziging wordt veelal een beperking van de bestemming beoogd, bijvoorbeeld 'maatschappelijke doeleinden, religieus'.

Als het instrumentarium wordt ingezet om sloop van religieuze gebouwen te bemoeilijken en daarmee meer kerken te behouden, dan juichen wij dat toe. Echter, wanneer dit resulteert in starheid en verlies van realiteitszin dan schiet het zijn doel voorbij.

Proactief, maar toch ad hoc

We zien dat veel lokale overheden een proactief beleid voeren op objectniveau als het gaat om het behoud van een kerk. Als het gaat om de herontwikkeling van een kerk dan zien we veelal een ad hoc beleid. Vaak ontbreekt het aan een (herontwikke-

lings)visie in een breder perspectief. De traditioneel gebouwde kerken in het bijzonder zijn veelal beeldbepalend voor een wijk of straat.

'Er komt een vloedgolf aan kerken leeg te staan'

Toch is het onmogelijk om al deze kerken te behouden. Hier zal een visie voor ontwikkeld moeten worden.


De eigenaar

Voorgaande laat zien dat een instrumentarium wordt ingezet met als doel het behoud van een gebouw. We weten dat veel burgers het behoud van gebouwen van de overheid verlangen, omdat zij het gebouw zien als een gemeenschappelijk eigendom. De intentie van dit alles is volstrekt begrijpelijk en is in essentie logisch en goed. Het kan echter niet zo zijn dat er tijdens het proces onvoldoende rekening wordt gehouden met de financiële haalbaarheid.

Het inzetten van een instrumentarium heeft direct invloed op de financiële situatie van de eigenaar. Een verkrapping van de bestemming heeft direct invloed op de alternatieve aanwendingsmogelijkheden. De monumentenstatus had vroeger financiële voordelen, maar met de gewijzigde subsidiemogelijkheden is het in veel gevallen een financiële strop geworden. ■



Trap Zonnestraal
Hilversum
Bron: Vera Egging



*St. Josef Opifex kerk
Leidschendam
Bron: Vera Egging*

AANBEVELINGEN EN VISIE HUIDIGE SITUATIE

In de vorige twee delen heeft u op hoofdlijnen kunnen lezen wat er zowel intern bij kerkelijke gemeenten alsmede in de maatschappij op het gebied van religieus vastgoed speelt. Het geeft een globaal beeld van de complexe situatie waarin veel kerken verkeren en waarvan alle componenten als 'radertjes van een uurwerk' in elkaar grijpen.

Vanuit onze ervaring, maar ook naar aanleiding van veel gesprekken met betrokkenen en andere professionals, zullen wij in dit hoofdstuk onze visie geven op de huidige situatie en ook een aantal aanbevelingen doen. Aangezien sommige aanbevelingen niet uitsluitend van toepassing zijn

op religieus vastgoed, maar ook op andere erfgoederen, hebben we een deel van onze visie breder getrokken en opgenomen in het laatste deel.

Visie en strategie

"Bepaal je visie en handel ernaar"

Veel kerkgenootschappen hebben geen langetermijnvisie. Het formuleren van een visie vraagt om beantwoording van vragen die liever niet gesteld worden. Toch is het belangrijk om een visie te formuleren. Het is het fundament voor beslissingen ten aanzien van de geestelijke verzorging, maar ook voor het vastgoedbeleid. Het is daarbij elementair om niet alleen naar de interne situatie, maar ook naar de externe situatie te kijken. De vloedgolf van leegstaande kerkgebouwen komt eraan en zonder visie zal deze een afwaardering van het vastgoed en een onnodige leegstand tot gevolg hebben.

Het formuleren van een visie wordt door de gevoeligheid van het onder-

werp alleen maar vooruitgeschoven. Het zou daarom goed zijn om voorafgaand aan het moment waarop een (langjarige) beslissing voor de toekomst genomen moet worden, hierover met de gemeenteleden te communiceren. Zo raken gemeenteleden geleidelijk gewend aan precare vragen ten aanzien van de continuïteit van de gemeente. Het lijkt raar om dergelijke zaken met een vitale gemeenschap te bespreken, maar het is naar onze mening elementair om een goede beslissing op het juiste moment te kunnen nemen. Een beslissing die niet alleen door emotie, maar bovenal door rationaliteit wordt gekleurd.

Interne besluitvorming

“Gemeenteleden laat u niet verrassen!”

Tijdigheid

Ten aanzien van de interne besluitvorming merken wij dat veel beslissingen op een verkeerd moment en soms ook met verkeerde informatie genomen worden. Wij doen dan ook een beroep op bestuurders en lidmaten van de kerkelijke gemeenten om tijdige maatregelen te nemen. Als een kerk gesloten moet worden, duurt niet alleen het interne traject enkele jaren, maar ook het verkoop- of herontwikkelingstraject. Daarom adviseren wij kerkgenootschappen om het emotionele en zakelijke traject zoveel mogelijk synchroon te laten lopen. Hierdoor gaat geen kostbare tijd (en daarmee geld) verloren en worden verrassingen achteraf tot een minimum beperkt.

Steeds minder kerkgebouwen zullen bij leegstand gebruikt worden voor religieuze doeleinden. Veel gebouwen zullen herontwikkeld, herbested of zelfs gesloopt moeten worden. De voorbereiding van dergelijke trajecten duurt jaren. Als kerkgenootschappen hier pas mee starten op het moment dat het volledige emotionele traject is afgerond, zullen onnodig veel kerkgebouwen leeg komen te staan. Daarnaast heeft het tijdig nemen van deze beslissing direct gevolgen voor het onderhoud van het gebouw op de korte en middellange termijn.

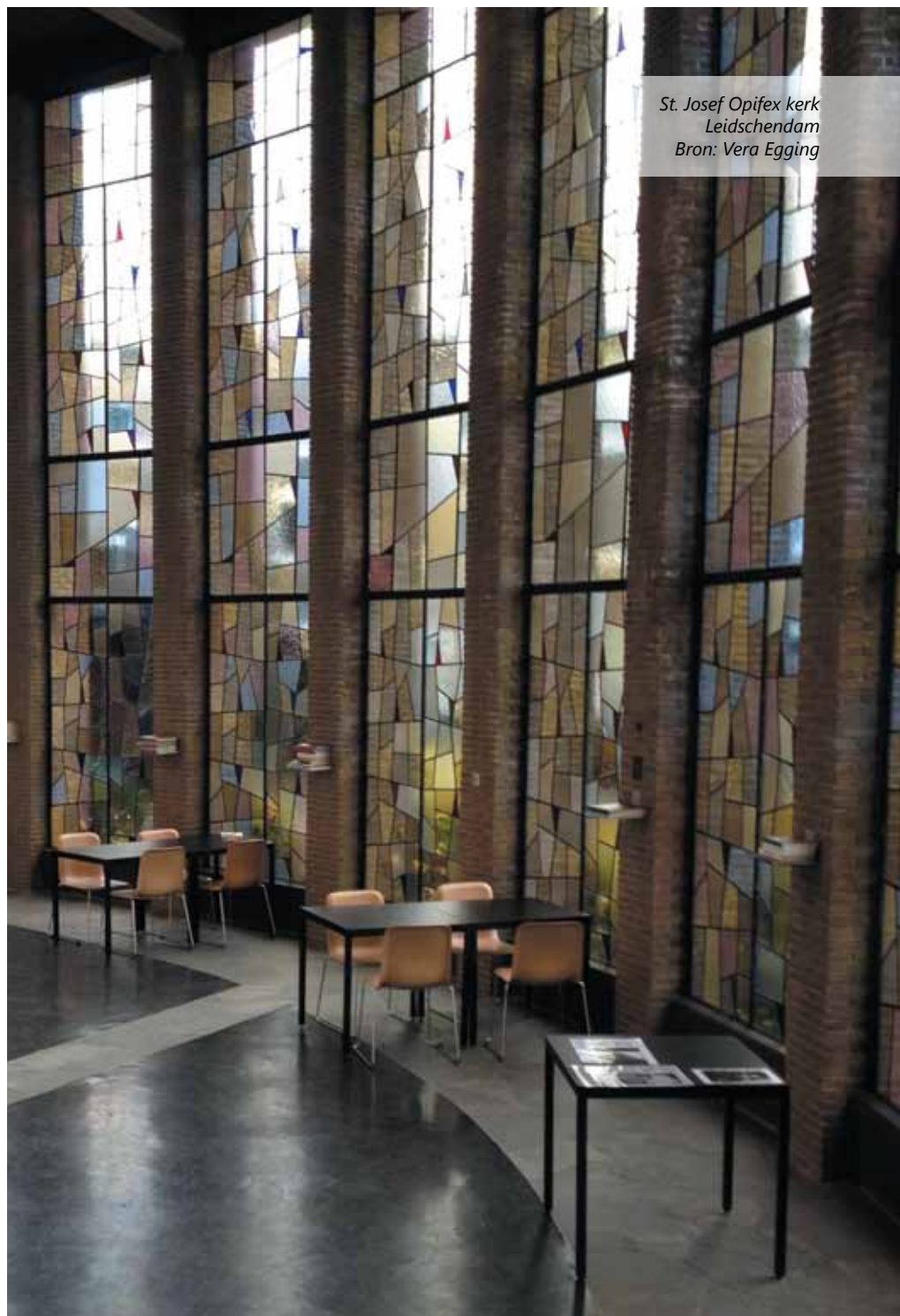
Specialisten

“Specialisme is een ambacht”

Het nemen van de juiste beslissing inzake het gebouw dat het beste geslo-

ten kan worden, kan met het verwachte aanbodoverschot niet uitsluitend gebaseerd worden op emotionele gronden. Er komen veel interne en externe factoren bij kijken, die goed afgewogen dienen te worden en waarbij externe ogen onvermijdelijk zijn. Vreemde ogen dwingen namelijk. Vele malen hebben wij de schade als gevolg van het niet tijdig nemen van

een beslissing en/of het nemen van een beslissing uitsluitend op emotionele gronden, moeten ‘repareren’. Wij adviseren kerkgenootschappen dan ook om tijdig externe deskundigen bij het proces te betrekken, al dan niet in combinatie met procesmanagement, om leegstand van een kerk te voorkomen. Het sluiten van een kerk brengt veel emoties met zich mee en



St. Josef Opifex kerk
Leidschendam
Bron: Vera Egging

vraagt om goede begeleiding. Daarnaast brengt de herontwikkeling en/of verkoop van een kerk hele andere vraagstukken met zich mee dan bij een woonhuis of kantoorgebouw, etc.

‘Alleen het resultaat telt voor de toekomst’

Beslissingsniveau

Voor het succes is draagvlak elementair en het liefst op zo veel mogelijk terreinen. Echter, het is onmogelijk om met ieders belangen rekening te houden. Dit betekent niet dat ze niet meegewogen moeten worden. Wij constateerden bij herhaling dat huisvestingsbeslissingen of het maken van notities die hieraan ten grondslag liggen, worden gedelegeerd aan gemeenteleden, lokale ondernemers uit het gemeentelijk netwerk of uit de colleges van kerkrentmeesters rechtstreeks. Dit is goed, want het draagt bij aan het creëren van draagvlak. Echter, wij zien vaak dat het ontbreekt aan professionaliteit, deskundigheid en/of duidelijke kaders vanuit het bestuur. De beslissing om een kerk te sluiten hoort primair op bestuurlijk niveau te liggen en dient gebaseerd te zijn op een visie.

Het juiste besluit

Gezien de emoties die met de beslissing gepaard gaan en de benodigde tijd, is het uiterst raadzaam om, zoals eerder vermeld, 'op tijd' en 'professioneel' advies in te winnen over de vraag: "Hoe om te gaan met één of meerdere gebouwen als er sprake is van overcompleteheid of een financiële noodzaak?" Het is aan te raden om van tevoren deugdelijke adviezen in te winnen over de mogelijkheden van herbestemming of amovatie. Daarnaast is het verstandig om de adviezen tegen elkaar af te wegen om uiteindelijk een goede beslissing te nemen. Dit kan inhouden dat soms meerdere trajecten parallel aan elkaar doorlopen moeten worden. Pas daarna kunnen externe stappen genomen worden. Het gehele traject duurt jaren.

Meervoudig gebruik kerkgebouw

"De stenen en het dak als inkomstenbron"

Gezamenlijk gebruik van gebouwen ligt gevoelig. Toch is het aan te bevelen extra inkomsten hieruit te genereren om juist de fluctuaties in de inkomstestroom tegen te gaan. Hierbij is meerjarig verhuur een eerste streven. Ook extra investeringen die tot doel hebben dit te bevorderen, zijn nadrukkelijk aan

te raden. Daarnaast adviseren wij daken van zonnepanelen te voorzien en gedeeltes van gebouwen te verhuren aan telecomproviders, om op deze manier extra inkomsten te genereren. Wij realiseren ons dat dergelijke maatregelen op dit moment nog wel gevoelig liggen.

Samenvoeging

Er zijn weinig 'zuster gemeenten' die tijdig onderzoek doen naar samenvoeging van kerkelijke gemeenten, om op deze manier een grote financiële verlichting te bewerkstelligen. Vaak wordt om emotionele redenen en doorgaans zonder rationele overwegingen, gekozen voor het behoud van autonome gemeenten en interen van eigen vermogen. Toch staan veel kerkgebouwen 80 à 90% van de tijd ongebruikt en als statische elementen in de steden en dorpen, terwijl het juist dynamische centra zouden moeten zijn. Centra van spirituele verrijking en ontmoeting. Het grootste gedeelte van de kerkgenootschappen loopt tegen het teruglopende kerkbezoek en/of tegen financiële vraagstukken aan. Wij adviseren dan ook sterk dat kerkgenootschappen hierover met elkaar in gesprek gaan. Het geeft inzicht en misschien ook kansen op vele terreinen.



*St. Gertrudis van Nijvelkerk, Heerle
Bron: Vera Egging*

Religieuze commissie

Het instellen van een adequate, overkoepelende commissie tussen de burgerlijke gemeenten en bijvoorbeeld Raad van Kerken raden wij sterk aan. Het is voor het beleid van de burgerlijke gemeenten elementair om te weten wat er in de religieuze gemeenten speelt en vice versa. Door overleg kunnen beide partijen beter anticiperen op het nemen van interne besluiten. In de commissie zullen mensen van de religieuze en ambtelijke organisaties alsook externe adviseurs zitting moeten nemen, zodat ook macro-ontwikkelingen meegenomen worden. Het uiteindelijke doel van de commissie is

'Uniek, daarom!'

leegstand tot een minimum te beperken en hergebruik en herbestemming te bevorderen. Daarom dient er een nadrukkelijke balans te komen tussen de belangen van alle betrokkenen, met volledige eerbiediging van het primaire eigendomsrecht.

Wees creatief

Geen gebouw, gemeente en/of situatie is gelijk. Daarom is het zo belangrijk om

naar oplossingen te zoeken die passen bij de unieke situatie. Creativiteit en het 'out of the box'-denken zullen in sommige trajecten dan ook noodzakelijk zijn. Enkele voorbeelden zijn:

- verkoop van het gebouw middels een erfpachtconstructie van de grond
- beroep op het koninklijk besluit ten aanzien van het onderhoud van de kerktoren
- burgerparticipatie.

Ter overdenking

"Alleen het resultaat telt voor de toekomst."

Door de zelfstandige structuur van de meeste kerkelijke gemeenten wordt, ondanks het soms non-professionele bestuur en beleid, het vrijwilligerswerk met 'hart en ziel' gedaan. Voor veel geloofsgemeenten is een tijdige, rationele anticipatie op de toekomst van de gemeente en het vastgoed een uiterst zwak punt. Dit mede gezien de emoties die deze onderwerpen bij de gemeenteleden veroorzaken. Het voorkomen van toekomstige leegstand van kerken vraagt een voorbereiding van jaren. Toch is het meer dan noodzakelijk dat elk kerkelijk college zich terdege voorbereidt op de toekomst,

zowel in materiële zin alsook op een deugdelijke, professionele en daarmee grensoverschrijdende wijze.

Vaak wordt het inschakelen van deskundigen door geringe financiële middelen te lang achterwege gelaten. Dit is echter een korte termijn gedachte,

'Veel goede voornemens, maar te weinig resultaten'

want het niet tijdig betrekken van specialisten heeft voor de lange termijn aanzienlijke gevolgen. Het uitsparen op de korte termijn kost een veelvoud op de lange termijn. Het overlaten van het traject aan vrijwilligers, hoe getalenteerd ook, is vaak desastreus. Dit blijkt uit vele voorbeelden en onder andere ook uit het onderzoek. Juist door de vrijwilligerscultuur is er een identiteit ontstaan van doorgaans zeer naar binnen gekeerd zijn, terwijl er zo veel van elkaar te leren is.

De meest klemmende vraag is: "Hoe zal de toekomst eruit zien?". Kijken we met een zekere gelatenheid of met een onzelf eigen gemaakt realisme en gedrevenheid? En kunnen we deze toekomst zo goed en professioneel mogelijk vormgeven met elkaar? ■

St. Gertrudis van Nijvelkerk, Heerle
Bron: Vera Egging





Een hele zorg minder...

KKA, de administratieve dienstverlener voor kerken en instellingen

- Het verzorgen van de financiële administratie
- Salaris- en / of traktementsberekeningen
- Debiteuren- en crediteurenadministratie
- Online boekhouden (Twinfield)



KKG, de specialist voor het begeleiden van gebouwenvraagstukken

- Verkoop
- Taxatie
- Procesbegeleiding

www.kkgkka.nl • T (033) 467 10 10

Uw kerk weer druk bezocht

Kerken in Nederland krijgen te maken met minder bezoekers. Katholiek of protestant de kerk wordt minder intensief bezocht dan vroeger. Door minimale aanpassingen, zoals een toiletblok of een extra verwarming, kunnen kerken geschikt gemaakt worden voor andere activiteiten dan de eredienst. Bijvoorbeeld voor concerten, vergaderingen en bijeenkomsten. Deze activiteiten helpen kerken bij het genereren van extra inkomsten.

Voor de financiering van deze aanpassingen tegen een lage rente kunt u terecht bij het Restauratiefonds. Kijk voor de mogelijkheden van de Kerken Nevenfunctieneming op www.restauratiefonds.nl/kerken

MonumentenZaken

Architectuurhistorisch onderzoek
Cultuurhistorisch onderzoek
Herbestemming begeleiding

www.monumentenzaken.nl

info@monumentenzaken.nl

TOEKOMST ERFGOED IN BREDER PERSPECTIEF

Subsidies of een proactief beleid waarin de publieke en private sector elkaar vinden in een Nationaal Fonds Cultureel Erfgoed? De vraagstukken waar kerkgenootschappen mee te maken hebben op het gebied van huisvesting, zijn niet uitsluitend voorbehouden aan religieus vastgoed. Ondanks dat veel vragen een interne bron hebben, heeft minstens de helft te maken met externe omstandigheden.

Onderzoek naar religieus vastgoed, maar ook de vele gesprekken met andere erfgoedprofessionals en ervaringen uit onze eigen praktijk hebben ertoe bijgedragen dat wij een visie

hebben geschreven ten aanzien van erfgoederen. Voor ons is het een zeer interessante vraag: "Hoe wordt het maatschappelijke belang beter gewaarborgd en blijft het betaalbaar?".

Wij zijn dan ook pleitbezorger voor een totaal gewijzigd monumenten- en subsidiebeleid, maar pretenderen hiermee niet volledig te zijn. Het betreft onze visie ten aanzien van een mogelijk alternatief en deze is voornamelijk bedoeld als eerste aanzet om met de betrokkenen (waaronder de politiek) in gesprek te gaan. Wij realiseren ons daarbij terdege dat de ideeën vergaand zijn en dat dit ook aanpassing van de wetgeving vraagt. Onze visie is zeker niet zaligmakend. Het een aanmoediging tot het voeren van een breed maatschappelijk debat over de toekomst van het erfgoedbeleid, waarbij de vrijheid gevoeld wordt, om los te komen van het bestaande.

Nationale weelde

“Monumenten, een groeiend probleem of uitdaging?”

Een land met een rijke historie heeft veel te behouden. Toch is er nog een lange weg te gaan om tot het besef te komen dat monumenten van ons allemaal zijn en dat het rentmeesterschap ons allemaal past. Een rentmeesterschap dat boven individuele en politieke belangen uitstijgt en de historische waarde ervan nu en in de toekomst waarborgt. Gezien het volume van ons culturele erfgoed is het niet langer verantwoord de rekening van ons cultureel bezit uitsluitend neer te leggen bij het rijk of de eigenaren. Willen we tot een goed beheer van ons cultuurhistorisch erfgoed komen, dan is het denken dat de overheid daar verantwoordelijk voor is absoluut verleden tijd. Het is ons land en ‘ons’ erfgoed.

Een land dat zijn geschiedenis niet kent, kan nergens trots op zijn. Voor de komende eeuw is het van het grootste belang dat wij als samenleving ‘trots’ zijn op onze monumenten. Dit vraagt offers van ons allemaal, dus van onze:

- overheden
- particulieren
- loterijen
- fondsen
- geormerkte steunfondsen.

Immers, we dienen ons nationaal cultureel erfgoed als totale samenleving te beheren en te delen, zowel wat be-

treft de lusten als de lasten. Maar behoud alleen is oeverloos, onzinnig en onbetaalbaar. Het behouden van twee nagenoeg indentieke kerken van architect Pierre Cuypers in twee vlakbij elkaar gelegen dorpen kan niet meer en vraagt om macro en selectief beleid.

Nationaal Fonds Cultureel Erfgoed

Wij zijn een groot voorstander van een gewijzigd monumentenbeleid, aangezien de huidige tijd ons inziens om een gewijzigd beleid vraagt.

Voorwaarden

Het huidige monumentenbeleid kan naar onze mening alleen een andere structuur krijgen als onder andere aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- landelijk georganiseerd
- beoordeling vanuit macrobelang
- dynamisch
- breed maatschappelijk draagvlak.

Een landelijk proactief beleid geeft het instrumentarium de mogelijkheid om gericht een plan van aanpak op te stellen. Op deze manier kan een gewogen landelijke inventarisatie worden gemaakt en de uniciteit van deze monumenten worden vastgelegd.

In onze visie dienen hiervoor de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en andere relevante organisaties en instituten hun krachten te bundelen in een onafhankelijk erfgoedfonds,

waarbij besluitvorming los van politieke belangen kan plaatsvinden.

Landelijke waardering

Dit nationale erfgoedfonds dient het alleenrecht te verkrijgen op het aanwijzingsbeleid voor monumenten en hun toekomstige bijdragen, subsidies, leningen, etc. Gemeenten en provincies verliezen deze aanwijzingsbevoegdheid. Wel kan er differentiatie worden aangebracht, bijvoorbeeld met een sterrentoevoeging (* - ** - *** - enz.). Wij pleiten voor een fonds dat bevoegdheid heeft om gebouwen een monumentenstatus te geven of deze te ontnemen. Het Nationaal Fonds Cultureel Erfgoed biedt tevens de mogelijkheid om eenduidige monumentencriteria te bepalen voor het gehele land, om op deze manier de uniciteit van de monumenten vast te leggen en verdere ‘wildgroei’ van gemeentelijke monumenten te voorkomen. Ondanks de centrale aanwijzing zal er rekenschap met lokale factoren moeten worden gehouden bij de beoordeling of een gebouw wel of geen monument is en zo ja, met welke kwalificatie.

‘Trots op onze monumenten’

Het komt helaas nog veel te vaak voor dat bijvoorbeeld gemeenten op cruciale momenten en op oneigenlijke gronden politiek bedrijven. Hierbij wordt het gemeentelijke instrumentarium ingezet, zoals een bestemmingsplan, een voorkeurs-



Heilige Hartkerk
Utrecht
Bron: RvCE

rechtgemeente of een aanwijzing gemeentelijk monument. Wij stellen nadrukkelijk 'oneigenlijke gronden', omdat hier vaak de belangen van de eigenaren met voeten worden getreden.

Betaalbaarheid in de toekomst

Momenteel zijn er verschillende subsidiemogelijkheden voor onderhoud, herstel of herontwikkeling van erfgoederen. Mochten deze bronnen onvoldoende zijn dan zal de eigenaar zelf moeten betalen. Hier zit echter een groot probleem. Veel eigenaren van monumentale gebouwen beschikken over onvoldoende financiële middelen om de monumenten te kunnen onderhouden. Daar komt bij dat het huidige subsidiestelsel weinig transparant is. Naast de BRIM zijn er nog tal van andere subsidiemogelijkheden, echter voor de meeste eigenaren zijn deze onbekend. Voor onderzoek betreffende herontwikkeling zijn eveneens subsidiemogelijkheden, maar voor langdurige trajecten zijn deze niet toereikend.

Om ook de monumenten in de toekomst te kunnen blijven onderhouden, zal er gezocht moeten worden naar alternatieve inkomstenbronnen naast de reeds bestaande. Wij pleiten ervoor dat het nationale fonds het centrale punt wordt waar alle gelden binnenkomen en/of waar de subsidie aangevraagd kan worden. Enkele alternatieve fundingsbronnen

zouden kunnen zijn:

- monumentenbijdrage via de WOZ-aanslag
- uitgifte obligaties
- verbinden van bestaande nationale loterijen
- particuliere bedrijven en instituten.

'Met goede begeleiding blijft een project beheersbaar'

Een ander voorbeeld is grond en opstal te splitsen en de grond in commerciële projecten onder te brengen. Dit kan bijvoorbeeld in een 'grondbank', waarbij middels erfpachtvoorwaarden gezamenlijk wordt gedeeld in het resultaat van een project. 'Stadsherstel' is een mooi voorbeeld van hoe een en ander georganiseerd kan worden in het speelveld van monumenten.

Samenwerking herontwikkeling

De eigenaar heeft de primaire verantwoordelijkheid om plannen te ontwikkelen voor het behoud en/of de herontwikkeling van zijn erfgoed. De subsidie die daarvoor beschikbaar is gesteld, is in veel gevallen niet voldoende en eigenaren zullen uit eigen middelen deze plannen moeten ontwikkelen. Gevolg hiervan is dat veel eigenaren eerst zelf aan de slag gaan en mensen inschakelen die in hun optiek verstand van zaken hebben. Achteraf levert dit veelal te weinig op. Een breed georiënteerd plan blijft doorgaans uit, als gevolg van de angst voor

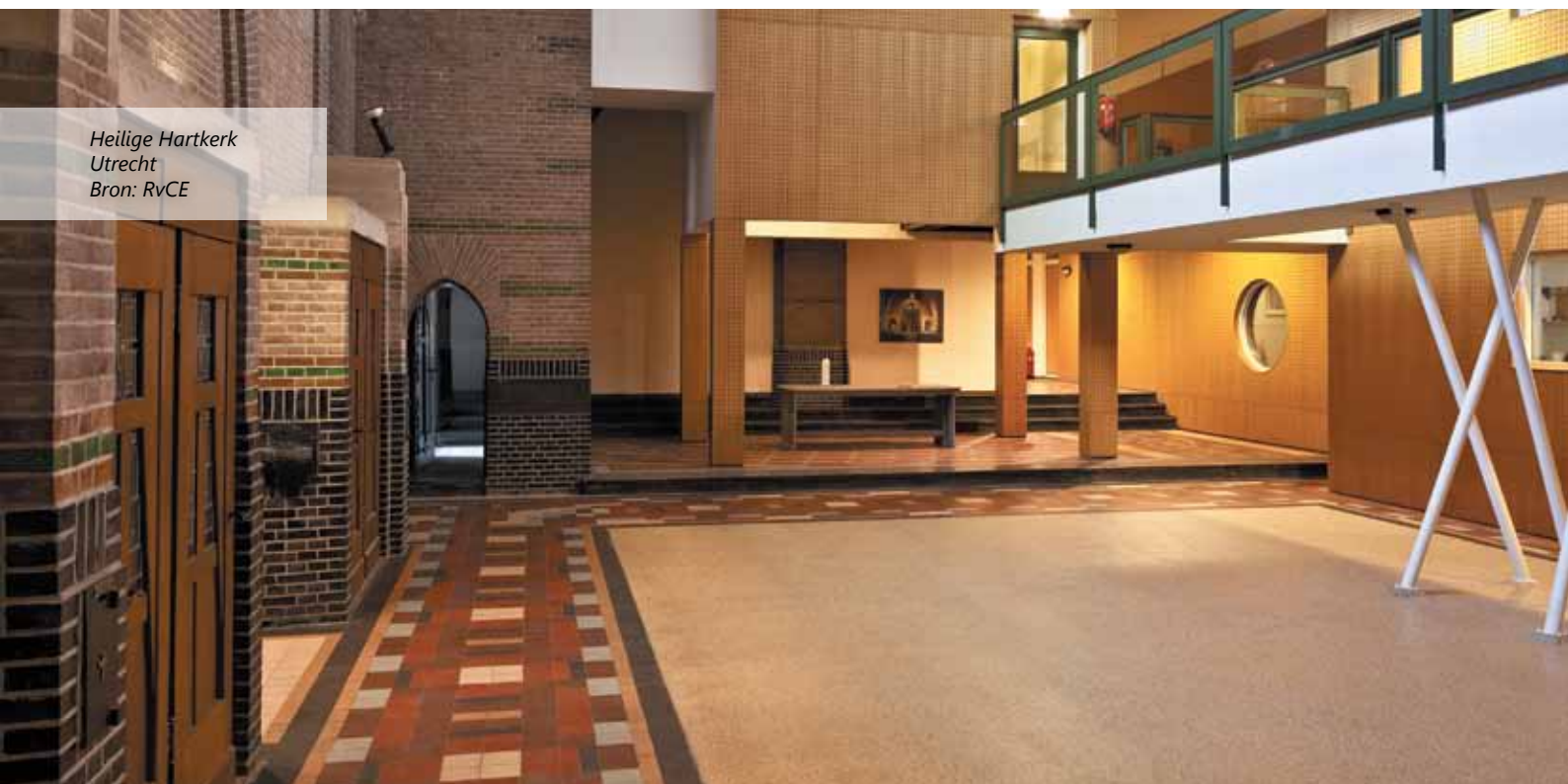
het financiële plaatje. Om de angel van de betaalbaarheid uit een goed herontwikkelingsplan te halen, stellen wij voor om een platform op te richten. Eigenaren kunnen gebruik maken van dit platform bij het opstellen van een plan. Afhankelijk van de omvang, zal een projectbegeleider het traject begeleiden en de tijdsplanning bewaken.

De professionals zullen door het Nationaal Fonds Cultureel Erfgoed betaald worden en afhankelijk van de financiële situatie van de eigenaar zal een eigen bijdrage gevraagd worden. In het projectteam zullen zeer uiteenlopende professionals zitting nemen, die elk vanuit hun eigen professe naar het object kijken, om zo een gezamenlijke en realistische visie te ontwikkelen. Met een goede projectbegeleider blijft een project beheersbaar en daarmee een betaalbaar project. Er gaat geen kostbare tijd verloren.

Een loket

Het Nationaal Fonds Cultureel Erfgoed zou eigenlijk 'het loket' moeten zijn waar alle zaken aangaande monumenten, financiering en herontwikkeling bijeen komen. Een loket waar niet alleen officiële monumenten of monumenten in spe geregistreerd staan, maar ook een loket waar eigenaren van bijzondere gebouwen met complexe huisvestingsvraagstukken terecht kunnen. Hierbij valt te denken aan scholen, kerken, fabrieken, landgoederen, stadsvilla's, etc. ■

Heilige Hartkerk
Utrecht
Bron: RvCE





Voorbeeld van een geslaagde herbestemming: het Jheronimus Bosch Art Center in de voormalige Sint-Jacobskerk te 's-Hertogenbosch

Directeur Simon Kadijk:

“Donatus verzekert ook kerken die geen kerk meer zijn”

Donatus verzekert sinds 1852 kerkgebouwen. Vanaf het begin is Donatus een onderlinge verzekeringsmaatschappij, die werkt zonder winst oogmerk. De afgelopen decennia lag de jaarlijkse premierestitutie rond de 40%!



Directeur Simon Kadijk: “Wij weten als geen ander hoe een kerkgebouw in elkaar zit en wat de risico's zijn. Een kerkgebouw is geen huis, winkel, loods of

kantoor, maar vormt een aparte categorie. Dat geldt ook voor monumenten. Wij verzekeren beide, kerkgebouwen én monumenten. Dat past bij onze historie. Tevens vinden wij het belangrijk dat kerken en monumenten bewaard blijven, omdat het om cultureel of religieus erfgoed gaat.”

Aard herbestemming bepaalt premie
Kerken hebben te kampen met teruglopende ledenaantallen. Soms moeten daarom kerkgebouwen worden afgestoten. Kadijk: “Het is niet altijd makkelijk om een passende herbestemming te vinden. Gelukkig zijn er voorbeelden te vinden van geslaagde herbestemmingen. De Pieterskerk in Leiden

bijvoorbeeld heeft een algemene publieke functie gekregen: er vinden allerlei evenementen plaats. Dat kan in steden. In dorpen kun je denken aan een kunstenaarsatelier, een apotheek, een gezondheidscentrum of een uitvaartcentrum. De aard van de herbestemming is van invloed op de hoogte van de premie. In een atelier, waar met open vuur wordt gewerkt, zijn de risico's natuurlijk hoger dan in een voormalig kerkgebouw dat een museumfunctie krijgt.”

Vakkundige taxatie kosteloos

Donatus stelt bij het bepalen van de premie de behoefte aan dekking centraal. Kadijk: “Wij schetsen scenario's en redeneren dan terug. Als we uitgaan van het ergste geval, bijvoorbeeld een vliegtuig crasht en het hele gebouw gaat in vlammen op. Heeft men dan behoefte aan exacte herbouw, een replica? Of is functionele herbouw een goede optie? Waarom zouden

we in het laatste geval exacte herbouw verzekeren? Onze eigen buitendienst maakt een vakkundige taxatie van het gebouw. Die is overigens kosteloos als Donatus het gebouw in verzekering neemt. We brengen de risico's in kaart en inventariseren de behoeften van de verzekerde. Daarop baseren we ons dekkingsvoorstel.”

Premierestitutie

De eigenaren van herbestemde kerkgebouwen zijn eveneens leden van Donatus. Kadijk: “Daarom hebben ook zij recht op de jaarlijkse premierestitutie.”

Bijzonder boek cadeau

In het kader van het 160-jarig bestaan van Donatus is het bijzondere kijk- en leesboek 'Oren van Steen' tot stand gekomen. Vraag vrijblijvend een offerte aan en ontvang dit kostbare boek. Zie: www.160jaardonatus.nl en www.donatus.nl



D o n a t u s

Dé kerken- en monumentenverzekeraar van Nederland

www.donatus.nl tel. 073 - 5221700



TER OVERDENKING

Zeker is dat in de toekomst alles anders zal worden en niets terug zal komen. Alle indicatoren wijzen erop dat de komende tien jaar nog 1.200 kerkgebouwen hun deuren zullen moeten sluiten en onttrokken zullen worden aan hun religieus gebruik. Globaal zijn dit 700 protestantse kerken en

'Hoe gaan we met leegstand om?'


500 rooms-katholieke kerkgebouwen. Uit het onderzoek en de praktijkervaring verwachten wij dat er tussen het derde en achtste jaar een hele sterke cumulatie zal plaatsvinden. Concreet is de verwachting dat

tussen 2015 en 2020 een grote tot zeer grote leegstand van religieus vastgoed zal optreden. De kernvraag hierbij is: "Hoe gaan we met dit gegeven om?"

Is er de bereidheid om een 'kerkelijk deltaplan' op te stellen en het eigen belang minder te laten prevaleren, ook waar het – vermeende – religieuze, inhoudelijke zaken betreft? Ook wanneer er over samenvoeging van gemeenten wordt gesproken en op voorhand bekend is dat samenvoeging in de praktijk krimp betekent? Bij de afweging van dit alles is gevoel, ratio, wijsheid en ook durf noodzakelijk. Het over schaamte heen stappen en met externe vakmensen praten,

om zo samen met adviseurs deze zeer specifieke en specialistische problematiek om te vormen tot een helder koersperspectief.

Dit geldt ook voor de vraag "Wat is kerk zijn?" in de huidige tijd en samenleving. Als deze vraag op de liturgie wordt betrokken, rijzen er vragen die op dit moment de uitgangspunten van de kerk raken, zoals: "Is de eredienst nog wel langer de allesoverheersende vorm van gemeenschap vieren?". Een vorm die ongetwijfeld al eeuwen bestaat. Of dient het vieren van gemeenschap op velerlei gebied en in velerlei vorm de basis te zijn van de kerk door de gehele week heen? Als de eredienst een deel is en niet



*St. Martinuskerk
Appartementencomplex
Bron: RvCE*

langer synoniem is voor 'kerk zijn', zijn er veel meer mogelijkheden. Ook in kleinere samenkomsten zal zondag 10.00 uur niet langer leidend voor de gemeenten zijn.

Huisvesting en samenwerkingsverbanden, ook in niet traditionele zin, behoren dan tot de mogelijkheden. In het kader van dit rapport was het interessant, hoewel minder relevant, deze vraag op te werpen. Mede gezien de verstrekkende gevolgen ook wat betreft het vastgoed. De laatste jaren begeleidde onze organisatie vele kerkelijke transformatieprocessen, ook waar het vastgoed betrof. Zo werden kerken getransformeerd tot bijvoorbeeld eerstelijns gezondheidscentra, kinderdagverblijven en rouwcentra of vonden kerken opnieuw een religieuze herbestemming.

'Wat is kerk zijn?'

Eerder werd melding gemaakt van kerkelijke vergadercentra, waarin meerdere gebruikers hun huisvesting vonden. Dit in tegenstelling tot het exclusieve gebruik van een kerkgebouw, dat vaak als statisch element in de wijk fungeert, waarbij het gebouw slechts enkele uren in de week gebruikt wordt. Bij ontwikkelingen als deze kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het formaat van de moderne bioscoopcomplexen, waarin een aanzienlijk aantal zalen aanwezig is en algemene ruimten met elkaar gedeeld worden. Misschien ligt de toekomst wel in multidisciplinaire kerkelijke centra met een aantal grote en kleine zalen en gemeenschappelijke algemene ruimten.

Als we als maatschappij van mening zijn dat een gebouw van maatschappelijk belang is, zijn we dan niet ook als maatschappij collectief verantwoordelijk voor het behoud ervan? Het kan toch niet zo zijn dat we als maatschappij vinden dat iets bewaard moet blijven, maar dat we niet bereid zijn daaraan mee te betalen? En als we besluiten om iets te bewaren, is het dan voor eeuwig of vinden we dat er na verloop van tijd een herwaardering plaats dient te vinden? Daarbij is het ook belangrijk om helder te hebben wat we van waarde vinden. Is het alleen het beeldbepalende karakter of juist het verhaal achter het gebouw? Moet het gebouw daarvoor in zijn geheel bewaard blijven of is een aandenken voldoende? ■

BEDRIJFSPROFIEL MV VASTGOEDADVIES

MV Vastgoedadvies is een gespecialiseerd consultant- en makelaarskantoor voor bijzonder en maatschappelijk vastgoed alsook op het gebied van erfgoed. MV Vastgoedadvies adviseert en begeleidt eigenaren op het gebied van zeer uiteenlopende huisvestingsvraagstukken. Goede begeleiding bij maatschappelijk vastgoed en erfgoed vraagt om een visie die verder gaat dan alleen de waardering en beoorde-

ling van 'de stenen'. Het verhaal achter 'de stenen' is mede bepalend voor de waarde van bijvoorbeeld de kerk, het schoolgebouw, het rijksmonument, de stadsvilla of het erfgoed.

MV Vastgoedadvies treedt de ene keer op als taxateur (ingeschreven bij VastgoedCert) en de andere keer als consultant, makelaar of projectbegeleider. Verschillende disciplines met dezelfde kern als raakvlak.

Wij geloven in een brede visie voor maatschappelijk vastgoedadvies. Bij langdurige verkoop- en/of herbestemmingstrajecten maken wij gebruik van onze kennis en vakmanschap, maar ook van onze eigen creativiteit en 'out of the box'-denken. Afhankelijk van de wens van onze opdrachtgever betrekken wij ook de bouwkundige staat en de cultuurhistorische waarde bij onze

adviezen. MV Vastgoedadvies begeleidt ook interne processen, bijvoorbeeld in geval van samenvoeging van kerkelijke gemeenten.

MV Vastgoedadvies is gevestigd in het door J. Dullaart ontworpen gemeentelijk monument, direct tegenover het Raadhuis in Hilversum. Een monumentaal pand op een bijzondere locatie past bij ons vakgebied. Wij zijn bewust in Hilversum gevestigd, aangezien het een stad is met een rijke architectonische en culturele geschiedenis. Daarnaast is het zeer centraal gelegen, wat aantrekkelijk is gezien ons landelijk werkgebied. ■



Vera en Martin



MV Vastgoedadvies
Specialisten in bijzonder vastgoed



TERRENA

ARCHITECTEN

Stratweg 96b
3051 BL Rotterdam

Tel 010-4227222
info@terrena-architecten.nl

ERVAREN IN RELIGIEUS VASTGOED

NIEUWBOUW

HERINRICHTING

VERBOUW EN RENOVATIE

GEDEELD GEBRUIK EN HERBESTEMMING

WWW.TERRENA-ARCHITECTEN.NL

NAWOORD

De samenstellers van deze publicatie zijn zich terdege bewust dat de gehele problematiek, zoals beschreven, gaat om mensen met hun emoties. Wij hebben geprobeerd alles zoveel mogelijk in algemene zin te beschouwen, maar beide grote kerkelijke stromingen zijn cultureel anders gevormd. Hierdoor is het mogelijk dat wij op bepaalde plaatsen niet de juiste aanduidingen hebben gebruikt, waarvoor wij onze excuses aanbieden.

Wij spreken de wens uit dat deze publicatie bijdraagt aan een brede publieke en private discussie, met als gevolg het in gang zetten van vele interne en externe beleidsprocessen.

Daarnaast is het de intentie dat deze publicatie een beeld geeft van de enorme diversiteit van problemen op het gebied van religieus vastgoed en erfgoederen. Daarnaast willen we inzicht geven in de wijze waarop bepaalde processen kunnen worden opgestart.

Wij gunnen alle lezers dat deze publicatie bijdraagt aan een begrip tussen kerkgenootschappen, burgers, overheden, eigenaren van monumenten, andere instanties of personen die zich betrokken voelen bij de toekomst van religieuze gebouwen en monumenten. Wij vertrouwen erop dat deze publicatie een bijdrage zal leveren aan de maatschappelijke discussie over de vraag: "Hoe in de toekomst om te gaan met cultureel en religieus erfgoed?" en dat het vraagteken achter de titel van deze publicatie op den duur zal verdwijnen. Daarnaast hopen wij dat de kerkgenootschappen zich gesterkt voelen en anders zullen gaan kijken naar of omgaan met hun interne besluitvorming.

Wij willen nogmaals iedereen hartelijk bedanken die betrokken was bij de samenstelling van deze publicatie.

Met vriendelijke groet,

MV Vastgoedadvies B.V.

Martin Gemmink RT
Vera Egging-Gemmink RT

COLOFON

Samenstelling

MV Vastgoedadvies B.V.

- A.M. Gemmink RT
- V. Egging-Gemmink RT

Redactie

N. van Zetten

Fotografie

V. Egging-Gemmink

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Concept en realisatie



Geen Blad voor de Mond BV

Marjolein Steinhage

Annemarie Smidt

Wingerien Voortman

Lasondersingel 149-151

7514 BR Enschede

tel. 053 4609002

www.geenbladvoordemond.nl

Bronvermelding

Onderzoek Ruud van der Stoop/Hanze Hogeschool Groningen, met in het onderzoek vermelde aanhalingen uit literatuur en bronvermeldingen.

Bron coverbeeld: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Copyright 2013

© MV Vastgoedadvies B.V.





MV Vastgoedadvies
Specialisten in bijzonder vastgoed