



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Nieuw Onderdak

Handreiking voor voortgezet en/of
gedeeld religieus gebruik van
kerkgebouwen



Nieuw Onderdak

Handreiking voor voortgezet en/of gedeeld religieus
gebruik van kerkgebouwen

Foto cover:
Ethiopisch-orthodoxe
Tewahdo Kerk Tsereha Aryam
de Heilige Drie-eenheid Kerk
in Veldhoven

Foto achterzijde:
Roemeens-orthodoxe
Parochie van Sint-Gregorius
de Theoloog in Schiedam

Colofon

Nieuw Onderdak, handreiking voor voortgezet en/of religieus gebruik van kerkgebouwen.

Tekst en interviews: Miranda Megens in samenwerking met programmateam Toekomst Religieus Erfgoed en Tirzah Schnater (redactie).

Afbeeldingen: De foto's in deze publicatie komen, tenzij anders vermeld, uit het boek *Wereldkerken in Nederland*, dat kerkinterieurs uit 36 verschillende migrantenkerken in Nederland toont. *Wereldkerken in Nederland* is een samenwerking tussen Museum Catharijneconvent, Samen Kerk in Nederland (SKIN) en fotograaf Bram Petraeus en gepubliceerd bij nai010 uitgevers.

Deze handreiking kon alleen tot stand komen dankzij de kennis, ervaring en betrokkenheid van alle mensen en organisaties die hebben meegewerkt door middel van werkbezoeken, gesprekken en interviews. Hun deskundige informatie en input hebben deze handreiking wezenlijk versterkt, waarvoor veel dank. Speciale dank gaat uit naar Samen Kerk in Nederland (SKIN) en Commissie Kerkelijke gebouwen van het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO-K). En dank aan de werkgroep Religieus Erfgoed van de Federatie Grote Monumentengemeenten voor het meelesen.

Vormgeving: Vorm de Stad
Drukwerk: Xerox

© Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort, 2026

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Voorwoord

Kerkgebouwen vormen al eeuwenlang herkenningpunten in het Nederlandse landschap. Ze zijn dragers van geschiedenis, geloof en gemeenschapsleven. In dorpen en steden markeren ze niet alleen het silhouet van de omgeving, maar ook de herinneringen van generaties die er samenkwamen voor vieringen, rituelen en ontmoeting.

Tegelijkertijd verandert het religieuze landschap in Nederland. Veel traditionele kerkgemeenschappen zien hun ledental teruglopen, waardoor het voortbestaan van kerkgebouwen onder druk staat. Daarnaast zien we een andere beweging: opkomende geloofsgemeenschappen, vaak internationaal of intercultureel van karakter. In Nederland zijn inmiddels naar schatting ruim één miljoen christenen met een migratieachtergrond. Voor veel van deze gemeenschappen is het vinden van een geschikte ruimte voor religieuze activiteiten een uitdaging.

Deze verschuiving vraagt om nieuwe manieren van kijken naar kerkgebouwen en hun toekomst. Voortgezet of gedeeld religieus gebruik kan daarbij waardevol zijn. Wanneer kerkgebouwen ruimte bieden aan nieuwe geloofsgemeenschappen, blijft niet alleen het gebouw in gebruik, maar kan ook de religieuze betekenis van de plek voortbestaan. Voor dit vraagstuk is de afgelopen jaren steeds meer politieke en maatschappelijke aandacht ontstaan. Zo benadrukte toenmalig minister Eppo Bruins van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in december 2024 het belang van het behoud van kerkgebouwen met een religieuze functie. Hij kondigde aan belemmeringen voor voortgezet religieus gebruik in kaart te laten brengen,

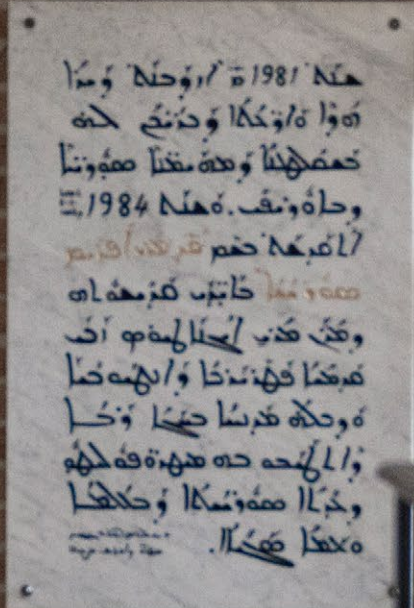
wat resulteerde in de handreiking die nu voor u ligt.

Het programma Toekomst Religieus Erfgoed houdt zich ook al langere tijd met dit thema bezig. Het programma is een samenwerkingsverband van partners van diverse overheden, de kerken en erfgoedorganisaties, gecoördineerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In 2022 publiceerde het programma onderzoek naar het gebruik van gebedshuizen door migrantenkerken en verkende het de mogelijkheden van deze gemeenschappen als nieuwe gebruikers van bestaande kerkgebouwen. De resultaten maakten duidelijk dat hier kansen liggen: voor geloofsgemeenschappen die ruimte zoeken én voor kerkgebouwen die een toekomst nodig hebben.

Met deze handreiking Nieuw Onderdak willen we bijdragen aan die zoektocht. De publicatie brengt kennis, praktijkervaringen en inzichten samen voor kerkeigenaren, nieuwe kerkelijke gebruikers en burgerlijke gemeenten. Zij laat zien welke vragen en overwegingen kunnen spelen en welke mogelijkheden er zijn.

De toekomst van religieus erfgoed wordt niet alleen bepaald door stenen, regels of cijfers, maar ook door mensen die bereid zijn nieuwe verbindingen te leggen. Wanneer verschillende gemeenschappen elkaar weten te vinden, kan een kerkgebouw opnieuw een levendige plek worden: geworteld in het verleden en open naar de toekomst.

Judith Toebast
Programmaleider Toekomst Religieus Erfgoed
 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Syrisch-orthodox Klooster
Sint-Efrem de Syriër in Glane

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	7
Ervaringsverhaal Christelijke Eritrese Oriëntaalse Orthodoxe Tewahedo kerk, Weert	9
2. Weten wat werkt: informatie voor kerkeigenaren	15
Ervaringsverhaal Evangelische Broedergemeente, Utrecht	24
3. Weten wat werkt: informatie voor nieuwe kerkelijke gebruikers	29
Ervaringsverhaal Redeemed Christian Church of God, Den Haag	43
4. Weten wat werkt: informatie voor burgerlijke gemeenten	49
Interview Stichting Kerkelijk Geldbeheer	57
Ervaringsverhaal Roemeens-Orthodoxe Parochie, Megen	58
English summary	62
Bronnen	63



Ethiopisch-orthodoxe Tewahdo
Kerk Tsereha Aryam de Heilige
Drie-eenheid Kerk in Veldhoven

1. Inleiding

Kerkgebouwen vormen het historisch hart van veel dorpen en steden in Nederland. Ze zijn onderdeel van een gemeenschappelijk verleden en dragen bij aan lokale identiteit en aan gemeenschapsvorming. Het zijn gebouwen die we mede vanuit het perspectief van cultureel erfgoed graag willen behouden.

Terwijl de ledenaantallen van traditionele christelijke geloofsgemeenschappen – die de kerkgebouwen nu veelal gebruiken – afnemen, zijn er nieuwe en groeiende kerkgemeenschappen juist vaak op zoek naar een plek om samen te komen. Er zijn bijvoorbeeld ruim 1 miljoen christenen in Nederland met een migratieachtergrond. Voor veel van deze gemeenschappen is het vinden van een geschikte en stabiele ruimte voor hun religieuze activiteiten een uitdaging.

Vanuit het perspectief van behoud van cultureel erfgoed wordt de voortzetting van religieus gebruik gezien als geschikte manier om (monumentale) kerkgebouwen in hun oorspronkelijke en functionele context te behouden. Dat wil zeggen dat de kerkgebouwen in gebruik blijven voor religieuze bijeenkomsten, maar dan door bijvoorbeeld nieuwe gebruikers, of door gedeeld gebruik door verschillende geloofsgemeenschappen, oorspronkelijke en nieuwe gebruikers.

De Tweede Kamer benadrukte het belang van voortgezet religieus gebruik in de motie van Don Ceder (3 december 2024) en gaf als opdracht te onderzoeken hoe belemmeringen om kerkgebouwen hun religieuze functie te laten behouden kunnen worden weggenomen.

De uitvoering van deze opdracht verloopt via het programma Toekomst Religieus Erfgoed, een samenwerkingsverband van partners van diverse overheden, de kerken en erfgoedorganisaties, waarvan de coördinatie plaatsvindt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De opdracht heeft geresulteerd in deze handreiking.

Het programma Toekomst Religieus Erfgoed ondersteunt het belang dat kerkgebouwen hun oorspronkelijke religieuze functie behouden. Dit kan immers bijdragen aan het behoud van de architectonische kwaliteit, de historische gelaagdheid, het interieurensemble, de stedenbouwkundige situering en de symbolische betekenis. Deze waarden zijn verbonden met het religieuze gebruik waarvoor het gebouw ooit ontworpen is. Het doel van deze handreiking is om het gemakkelijker te maken nieuw onderdak te vinden in bestaande kerkgebouwen. Daarnaast wil de handreiking verbindingen tussen betrokkenen stimuleren. Het delen of overdragen van een kerkgebouw is niet altijd eenvoudig. In de praktijk zijn er tal van drempels of worden belemmeringen ervaren door de drie groepen die elkaar tegenkomen in het proces: de huidige kerkeigenaren, de nieuwe kerkelijke gebruikers, en burgerlijke gemeenten.

Met nieuwe kerkelijke gebruikers worden internationale, interculturele kerkgemeenschappen bedoeld die op zoek zijn naar ruimte voor hun religieuze diensten en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Nieuw in de zin van: nieuwe gebruikers/eigenaren van het kerkgebouw ten opzichte van de huidige of vroegere situatie. Daarnaast is de handreiking

gericht op alle kerkgemeenschappen die eigen ruimte zoeken, zoals bijvoorbeeld groeiende evangelische en pinksterkerken.

Onder 'burgerlijke gemeenten' wordt in deze handreiking verstaan: de gemeentelijke overheid waar het kerkgebouw zich in bevindt. Voor deze benaming is gekozen om spraakverwarring te voorkomen (omdat een geloofsgemeenschap ook kan worden aangeduid als 'gemeente').

Voor elk van de drie doelgroepen is een apart hoofdstuk gemaakt, waarin de belangrijkste informatie en praktische oplossingen te vinden zijn.

Per doelgroep worden de meest in het oog springende thema's besproken, steeds verdeeld over vijf vaste thema's: kennis, besluitvorming, het gebouw, financieel en juridisch en samenwerking. Voor elke doelgroep wordt afgesloten met een samenvatting en een stappenplan.

Twee kaderteksten bieden informatie voor alle partijen. Eén tekst gaat in op wat er komt kijken bij het gebruiken of aanpassen van beschermde monumenten. Een andere tekst gaat dieper in op het proces rond het kopen of huren van een kerkgebouw door nieuwe kerkelijke gebruikers.

Tussen de hoofdstukken zijn er vier verhalen te lezen van kerkgemeenschappen die vertellen hoe zij een eigen gebouw verwerven. De betrokkenen leggen uit hoe zij het kerkgebouw overdroegen, enkele burgerlijke gemeenten lichten toe hoe zij met religieus erfgoed omgaan. De ervaringsverhalen illustreren het best hoe de praktijk van voortgezet en/of gedeeld

religieus gebruik van kerkgebouwen werkt. Stichting Kerkelijk Geldbeheer deelt haar ervaringen bij het zakelijk begeleiden van kerken bij dergelijke processen.

Deze handreiking is bedoeld om, met respect voor alle doelgroepen, samen te werken aan het behoud en de toekomst van kerkgebouwen. Door helderheid te scheppen over rollen, verantwoordelijkheden en besluitvorming kunnen betrokken partijen elkaar vinden in het gedeelde doel: het levend houden van religieus erfgoed door gebruik in lijn met de oorspronkelijke bestemming. Dat is dan ook het gezamenlijke uitgangspunt van deze handreiking.

Deze handreiking is tot stand gekomen op basis van informatie uit bronnenonderzoek, aangevuld met de input uit gesprekken met stakeholders en werkbezoeken in het veld. Tijdens het ontwikkelproces is steeds afstemming geweest met de stuurgroep, klankbordgroep en andere gesprekspartners.

De inhoud zal niet volledig en uitputtend zijn en niet altijd één-op-één toepasbaar, maar biedt wel praktische ondersteuning. Niet alle punten zijn in elke situatie van toepassing; er kan sprake zijn van overlap en de praktijk is altijd maatwerk. De handreiking is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend, partijen blijven zelf verantwoordelijk voor beslissingen die zij nemen. Voor specifieke situaties wordt geadviseerd om deskundigen te raadplegen om actuele en accurate informatie te verkrijgen.

Doen wat werkt

Ervaringsverhaal Christelijke Eritrese Oriëntaalse Orthodoxe Tewahedo kerk, Weert



Foto's interview: Eritrese Orthodoxe Tewahdo Kerk Abune Teklehaymanot

De Christelijke Eritrese Oriëntaalse Orthodoxe Tewahedo kerk huurt in Weert de Fatimakerk (gemeentelijk monument) en is de enige huurder van het kerkgebouw. Deze Eritrese gemeenschap valt op door de witte gewaden die zij dragen tijdens de kerkdiensten. De familie Hendrix is eigenaar van de Fatimakerk en van de naastgelegen pastorie, die is herbestemd tot het Pierre Weegels Huis, vakantiehuis en groepsaccommodatie voor bezinningsdagen.

Fnan Hagos, secretaris Christelijke Eritrese Oriëntaalse Orthodoxe Tewahedo kerk:

‘Sinds 2015 kwamen wij met een klein groepje gelovigen samen in Eindhoven. Vier jaar later kregen wij van de eigenaar te horen dat we het gebouw moesten verlaten. Tegelijkertijd groeide onze gemeenschap, en waren we al op zoek naar een grotere kerk die beter bij onze wensen paste. Via pastoor Brouwers in Best, van wie wij toen de kapel kosteloos mochten gebruiken, en Gerard Beenker († 2025) van parochie Sint-Odulphus van Brabant, kwamen we in contact met de

familie Hendrix van de Fatimakerk in Weert. Die kerk huren we sinds 2019.’

‘Elke zondag en op de christelijke feestdagen (volgens onze kalender) zijn we er met een paar honderd bezoekers. We gebruiken alle ruimtes in het gebouw: voor de mis, voor huwelijken, als er een doop is, voor zondagschool, voor taallessen, voor samen koffie en theedrinken en als kantoor.’

‘Eigenlijk willen we een eigen gebouw kopen, met meer ruimtes en een grotere keuken en kantine. Dat kun je aanpassen naar eigen



wensen, zoals vloerverwarming, omdat wij onze schoenen uitdoen, en een ruimte bij de entree voor de schoenenrekken en kinderwagens. Het is moeilijk zo'n gebouw te vinden. In kleine dorpen zijn de kerken gemaakt voor kleinere gemeenschappen. Daarnaast is het lastig te concurreren met partijen die meer geld hebben.'

'Goed contact met de burens is belangrijk. Er is een groot grasveld rondom de kerk waardoor er een afstand is tot de omliggende huizen, maar de kerk zelf heeft te weinig parkeerplaatsen, dus we moeten in de straten rondom parkeren. Er lopen begeleiders in oranje hesjes om daarbij te ondersteunen. Wij voeren overleg samen met de burens, met de gemeente Weert en met Rian Schonkeren-Hendrix. Het contact is goed. We hebben elkaars gegevens en

bespreken zaken onderling om tot gezamenlijke oplossingen te komen.'

'Mijn advies voor partijen die een eigen kerkgebouw zoeken: maak jezelf bekend, dan kunnen andere mensen je helpen. En er is veel te regelen, zoals een bankrekening, inschrijving bij de Kamer van Koophandel, de ANBI-status, je Nederlands moet goed zijn. Vertel tegen mensen die iets voor je kunnen betekenen dat je een gebouw zoekt, bouw een heel groot netwerk, bijvoorbeeld met makelaars. En je moet weten wat je wil, wat je eisen zijn.'

'In het begin vertrouwde niemand ons om de kerk te verhuren, maar de familie Hendrix heeft het gedaan. Ze hebben ons bij elke stap geholpen en doen dat nog altijd, daar zijn we dankbaar voor.'

'Je moet jezelf bekendmaken en precies weten wat je wilt'





**Rian Schonkeren-Hendrix, coördinator
Fatima Huis en Pierre Weegels Huis:**

‘Nog steeds ben ik samen met Piet en Mia van Velthoven het rechtstreekse aanspreekpunt. Dat is en blijft belangrijk. Ik vind het belangrijk dat de communicatie rond de kerk honderd procent is, dus tussen de kerk, geloofsgemeenschap en de burens. Dat werkt verschillende kanten op, daar moet je wel aan werken. Ik leg de geloofsgemeenschap goed uit wat de regels zijn en ben streng in het handhaven van afspraken. Voor de bewoners in de wijk heb ik indertijd een informatiebrief gemaakt en uitgelegd dat er een christelijk-orthodoxe geloofsgemeenschap in de kerk zou komen, wat hun gewoontes zijn en waarom ze in witte gewaden naar de kerk gaan. Als mensen begrijpen wat ze zien, ontstaat er veel meer rust en begrip.’

‘Het is goed als mensen met hun vragen ergens terecht kunnen. Als mails niet worden beantwoord, krijg je ongenoegen, dan begint het te broeden. Ik ben heel erg van: hier is mijn o6, wat kan ik oplossen? Dat is in het begin misschien wat meer werk, maar als het loopt dan loopt het.’

‘De gemeenschap komt vaak in grote groepen van het station naar de kerk. Dat valt op, dus ik heb daarover contact gehad met de wijkraad en een bericht geplaatst in de lokale media om het uit te leggen. Bij hun eigen feestdagen, zoals Kerst in januari of het feest van het Kruis, help ik met de vergunningen en de afstemming met de gemeente.’

‘Er is in de wijk veel begrip, maar ook wel eens irritatie over kleine dingen, zoals mensen die op tuinmuurtjes gaan zitten.

‘De burens hebben mijn o6 voor als er iets is’

In een andere cultuur is dat misschien gewoon, dus ik heb met foto's uitgelegd wat hier niet de bedoeling is. Zo kunnen ze hun eigen leden beter informeren via hun Facebookpagina of nieuwsbrief. Het helpt ook dat er nu twee verkeersregelaars zijn en een vaste contactpersoon die de taal goed spreekt.'

'De gemeenschap heeft deze plek weer tot leven gebracht. Toen de kerk in 2011 aan de eredienst was onttrokken, was haar toekomst onzeker. Het bisdom Roermond heeft de Eritrese gemeenschap met open armen

ontvangen en opnieuw de christelijke liturgie mogelijk gemaakt.'

'Wij als familie zien het kerkgebouw niet als een bezit, maar als een thuis voor geloof, gemeenschap en medemenselijkheid waarvoor wij mogen zorgen als rentmeester. De kerk wordt verhuurd tegen maatschappelijk tarief en vormt samen met het tegenovergelegen zorgcentrum een levendig geheel. Voor mij blijft het belangrijk dat we in goed contact blijven met de buurt en dat het gebouw zijn betekenis behoudt.'





Bram Sentjens, beleidsadviseur erfgoed & archeologie, gemeente Weert:

‘In Weert kennen wij twee voorbeelden van migrantenkerken: de Poolse geloofsgemeenschap in Boshoven en de Eritrese Tewahedo kerk in het Fatima Huis. De kerkdiensten vallen meestal binnen het bestemmings-/omgevingsplan, als gemeente hoeven we dus vrij weinig te faciliteren. Met de Eritrese kerk heeft de gemeente gesprekken gevoerd over mobiliteit, parkeren en gebruik van de openbare ruimte en daar goede afspraken over gemaakt. Duurzaam medegebruik van

een, vaak monumentaal, kerkgebouw door andere kerkgemeenschappen kan leiden tot een toekomstbestendige invulling waar interculturele/internationale kerken zeker hun bijdrage aan kunnen leveren. Dit juichen wij dan ook toe.’

‘Goede afspraken gemaakt over parkeren en gebruik van de openbare ruimte’



Koptisch-orthodoxe Kerk
van de Heilige Maagd
Maria in Amsterdam

2. Weten wat werkt: informatie voor kerkeigenaren

In deze tijd van veranderende betrokkenheid zoeken veel kerkeigenaren een toekomstbestendige en waardevolle invulling van hun kerkgebouw. Gedeeld of voortgezet religieus gebruik door nieuwe kerkelijke gebruikers kan een van de manieren zijn. Dit hoofdstuk biedt inzichten voor kerkeigenaren die nieuwe kerkelijke gemeenschappen willen betrekken. Verdeeld over vijf categorieën worden de belangrijkste aandachtspunten voor huidige kerkelijke eigenaren uitgelicht.

Kerkeigenaren	
Kennis	Bewustwording Elkaar weten te vinden Toekomstperspectief Gebruiken en rituelen
Besluitvorming	Emoties en draagvlak Afwegingen voor de toekomst Criteria bij verkenning Kerkelijke beslisstructuren
Het gebouw	Geschiktheid Aanpassingen en kosten Verhuren Zondagochtend Verkopen Interieur
Financieel en juridisch	Contracten en duidelijke afspraken Financiering Juridisch/kerkelijk recht
Samenwerking	Overbrugging Rol burgerlijke gemeente Elkaar leren kennen Verbreiding betekenis

2.1 Kerkeigenaren en kennis

In samenwerking met nieuwe kerkelijke gebruikers ligt een kans op gedeeld en voortgezet gebruik van het kerkgebouw. Onderstaande punten bieden kerkeigenaren ondersteuning bij het onderzoeken welke kerkgemeenschappen ruimte zoeken en bij hun passen.

Bewustwording

Internationale, interculturele kerkgemeenschappen zonder eigen kerkgebouw komen nu bijeen in bestaande kerken, oude scholen of kantoren, een verdieping in een bedrijfspand, een zaal in een woonzorg-centrum, maar ook bij iemand thuis of zelfs in een garagebox. Zij zijn vaak op zoek naar een (meer) geschikte, stabiele en betaalbare ruimte, maar hun ruimtebehoefte is misschien niet bij iedereen direct in beeld.

In stedelijke gebieden zijn de nieuwe kerkelijke gebruikers wellicht zichtbaarder en daarmee bekender dan in niet-stedelijke regio's. Door nieuwe kerkgemeenschappen als partner te herkennen en erkennen, ontstaat ruimte om het eigen kerkgebouw voor hen open te stellen.

Elkaar weten te vinden

De nieuwe kerkelijke gebruikers zijn op verschillende wijzen georganiseerd, als onderdeel van langer bestaande (internationale) structuren of in losser verband. Hoe zijn zij vindbaar? De huidige kerkeigenaar kan actief een eigen zoektocht starten, bijvoorbeeld via (oud-)kerkeigenaren die hun gebouw al aan een geloofsgemeenschap hebben verkocht of verhuurd. Internationale, interculturele kerkgemeenschappen die ruimte zoeken benaderen zelf ook bijvoorbeeld een

Orthodoxe Parochie van
de heilige Nikolaas van Myra
in Amsterdam



bisdom, parochiebestuur, locatieraad, classis, de lokale raad van kerken. Deze organisaties kunnen zodoende ook contactgegevens beschikbaar hebben. Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN) is het platform voor en door internationale, interculturele kerken in Nederland. Deze organisatie ondersteunt de kerken en vertegenwoordigt de belangen van deze groepen en is vaak op de hoogte van ruimtebehoefte. Het nieuwe initiatief KerkGezocht.nl van Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG) is een landelijk platform om kerkgemeenschappen die ruimte zoeken en kerken die ruimte hebben met elkaar te verbinden. Als er bij de burgerlijke gemeente een vast contactpersoon is op het gebied van religieus erfgoed, of een centraal loket dat vraag en aanbod voor maatschappelijke ruimtes bij elkaar brengt, is daar mogelijk ook informatie bekend van nieuwe kerkelijke gebruikers die ruimte zoeken. Het helpt ook om bewust een netwerk op te bouwen van relevante personen en organisaties om toekomstige gebruikers te leren kennen.

Toekomstperspectief

Een medegebruiker in het kerkgebouw of een andere eigenaar biedt de mogelijkheid om op een nieuwe manier naar het gebruik van het kerkgebouw te kijken. De oorspronkelijke kerkeigenaar die het gebouw van oudsher beheert, ziet dat er iets verdwijnt, maar krijgt ook de kans om ruimte te maken voor een nieuwe groep. Indien het kerkgebouw wordt gedeeld of wordt verkocht en door de oorspronkelijke eigenaar wordt terug gehuurd, is deze nog steeds betrokken.

Gebruiken en rituelen

De zoektocht naar een nieuwe kerkelijke gebruiker wordt tot slot vergemakkelijkt door bekend te zijn met de gebruiken en

rituelen van deze groepen en te onderzoeken of deze aansluiten bij die van de oorspronkelijke eigenaar.

2.2 Kerkeigenaren en besluitvorming

Bij de besluitvorming spelen zaken als emoties en draagvlak, keuzecriteria, financiën en interne overlegstructuren vaak een rol.

Emoties en draagvlak

Veranderingen rond een kerkgebouw raken mensen omdat het gebouw een dierbare plek is (geweest) in het gemeenschapsleven. Het toelaten van nieuwe kerkelijke gebruikers vraagt soms tijd binnen de eigen gemeenschap. Met open communicatie en het betrekken van de achterban kan draagvlak ontstaan. Ook kan het helpen als de nieuwe toekomst van het kerkgebouw niet puur zakelijk is, maar onderdeel uitmaakt van een door de kerkeigenaar opgestelde toekomstvisie op het kerkgebouw en de omgeving eromheen – zoals kerkplein, tuin of kerkhof, parkeerplaatsen, bijgebouwen, of bijvoorbeeld de directe bebouwde omgeving die historisch met het kerkgebouw kan samenhangen.

Afwegingen voor de toekomst

De afweging over de toekomst van het kerkgebouw draait doorgaans om de middellange termijn, waarbij bestuurskracht, financiën en draagvlak een rol spelen. Er zijn veel criteria die mee kunnen spelen bij toekomstkeuzes. Het kerkgebouw verhuren of verkopen gaat niet van de ene op de andere dag. Een toekomstvisie op het kerkgebouw (zoals hiervoor benoemd) kan ondersteunen. Indien sprake is van meerdere gebouwen: welke gebouwen wil men behouden; wat past bij de eigen missie?

Criteria bij verkenning

Een nieuwe kerkelijke gebruiker kan ervoor zorgen dat het kerkgebouw in religieus gebruik blijft. Daarbij is het belangrijk om goed te onderzoeken of de geloofsgemeenschap past bij het gebouw en andersom. De verkenning van potentiële kerkelijke gebruikers vraagt om goede gesprekken over wederzijdse verwachtingen en het maken van duidelijke afspraken, onder meer over het gebruik van het gebouw. Criteria om een nieuwe kerkelijke gebruiker toe te laten, kunnen onder meer zijn de mate van ruimtebehoefte, gebruikstijden, de mogelijkheid en wens tot aanpassingen ten behoeve van de liturgie of maatschappelijke activiteiten, respect voor monumentale waarden, beheerafspraken en financiële draagkracht. Omgekeerd is het goed om te kijken wat voor de nieuwe kerkgemeenschap van belang is (zie 'Programma van eisen' in hoofdstuk 3).

Kerkelijke beslisstructuren

Bij verkoop of verhuur van het kerkgebouw heeft elke denominatie eigen overleg- en beslisstructuren en procedures. Na de besluitvorming binnen de eigen geloofsgemeente of parochie om een kerkgebouw te gaan (ver)huren of (ver)kopen, kan het zijn dat er ook vanuit het regionale bestuur of de landelijke kerk afstemming moet plaatsvinden of goedkeuring moet worden gegeven. In het algemeen zijn kerkgenootschappen georganiseerd volgens één van de volgende drie modellen:

- Episcopale kerken gaan uit van het gezag van de bisschop. Denk dan bijvoorbeeld aan de Rooms-Katholieke Kerk, de Oud-Katholieke Kerk of de Anglicaanse Kerk in Nederland. Binnen de Rooms-Katholieke Kerk in Nederland zijn zeven territoriale bisdommen. Er kunnen accentverschillen

zijn per bisdom. Het centrale gezag ligt bij de paus. Bij de Oud-Katholieke Kerk en de Anglicaanse Kerk in Nederland bepaalt de vergadering van geestelijken het beleid.

- Presbyteriaal-synodale kerken. Voorbeelden hiervan zijn de Protestantse Kerk in Nederland, de Hersteld Hervormde Kerk of de Nederlandse Gereformeerde Kerken. De leiding ligt niet bij individuen, maar is een gezamenlijke verantwoordelijkheid belegd bij vergaderingen van ambtsdragers (predikant, diaken, ouderling). Lokaal is de kerkenraad (presbyterium) het bevoegd orgaan. Synodaal wijst erop dat de kerkenraden niet op zichzelf staan, maar dat deze samen komen in vergaderingen om gezamenlijk te besluiten over zaken die de kerkelijke gemeenten regionaal of landelijk als geheel aangaan. Binnen de classis, de kerkprovincie, is dat de klassicale vergadering en landelijk ligt dit bij de generale synode. Het kan binnen dit kerkmodel daarom verschillen wat de lokale zeggenschap rond de gebouwen is.
- Congregationalistische kerken. Denk dan aan de Verenigde Pinkster- en Evangeliegemeenten, de Unie-ABC of de Bond van Vrije Evangelische Gemeenten in Nederland. Elke individuele gemeente (congregatio) beslist zelf. Soms is er een landelijk bestuur, maar dat heeft een adviserende stem.

Internationale kerken kennen vaak een vergelijkbare structuur, maar er zijn onderling grote verschillen en ook een mix van deze vormen is mogelijk. Informeer bij elkaar wie bevoegd is, dus wie wanneer officieel akkoord geeft op contracten (zie ook 'rol voorganger en organisatiestructuur' in hoofdstuk 3). De interne procedures kunnen voor de huidige

kerkeigenaar en voor de nieuwe kerkelijke gebruiker verschillend zijn.

2.3 Kerkeigenaren en het gebouw

Bij de overweging om nieuwe kerkelijke gebruikers toe te laten, komt ook de vraag naar voren of het kerkgebouw geschikt (te maken) is voor een andere manier van vieren. Diensten kunnen bijvoorbeeld langer duren, muziek kan luid(er) zijn, er kunnen doordeweeks ook bijeenkomsten zijn. Maatwerk en duidelijke afspraken zijn van belang.

Geschiktheid

Voor nieuwe kerkelijke gebruikers spelen onder meer de bereikbaarheid van het gebouw, beschikbare ruimtes en goede voorzieningen rondom ontmoeting en nevenactiviteiten, bijvoorbeeld om samen te eten (keuken, toiletten, garderobe) een rol. Bouwkundige en technische eisen evenals praktische zaken tellen mee. Eeuwenoude monumentale kerken zijn duur om te verwarmen, betaald parkeren is niet aantrekkelijk, er kan opslag nodig zijn voor muziekinstrumenten. Een rondgang in het kerkgebouw geeft inzicht in aanpassingen die gewenst zijn ten behoeve van de nieuwe gebruiker. Het helpt om mee te denken met de behoeften van de nieuwe gebruiker en in gesprek te gaan over de haalbaarheid van aanpassingen in verband met (erfgoed)regels. Advies van een architect of bouwkundig adviseur kan gewenst zijn.

Aanpassingen en kosten

De bouwkundige staat en mogelijkheden voor aanpassing (bijvoorbeeld voor garderobe of koffieruimte) zijn van belang. Er zijn afspraken nodig over wie aanpassen en onderhoud betaalt en wat er gebeurt als de samenwerking stopt. Indien onder meer het gebouw, erfgoedregels en kerkrechtelijke regels dat toelaten, kunnen

ruimtes in het gebouw flexibel worden ingericht zodat meerdere partijen er gebruik van kunnen maken. Een neutrale inrichting, bijvoorbeeld verplaatsbaar meubilair, kan wisselend gebruik door verschillende groepen gemakkelijker maken.

Verhuren

Kerkeigenaren kunnen om praktische redenen (bezetting gebouw, onderhoud, kosten) besluiten hun gebouw of delen daarvan te gaan verhuren. Het kan ook voortkomen of samengaan met inhoudelijke redenen zoals het behoud van de eigen locatie of de religieuze functie en omdat het past binnen de eigen visie op het kerkgebouw. De nieuwe kerkelijke gebruiker in het begin op weg helpen, maakt het contact tussen alle gebruikers gemakkelijker. Voor een nieuwe kerkelijke gebruiker kan het (tijdelijk) huren van het kerkgebouw een opmaat zijn naar eigenaarschap. (Ver)huren is een goede manier om elkaar te leren kennen.

Zondagochtend

De zondagochtend is vaak van grote betekenis binnen de kerkgemeenschap. Het kan zijn dat de nieuwe kerkelijke gebruiker en de oorspronkelijke gemeenschap op zondag de ochtenddiensten willen houden (bij gedeeld gebruik). Tijdige gesprekken en creatieve oplossingen kunnen uitkomst bieden, zoals afspraken over het wisselen van tijdstippen of alternatieve ruimtes.

Verkopen

De beslissing om het kerkgebouw te gaan verkopen aan een nieuwe kerkelijke gebruiker kan een manier zijn om de religieuze functie voort te zetten. Er zijn verschillende belangrijke zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de erfgoed-

waarden van het gebouw en inventaris en de visie op het gebouw en het gebruik daarvan, de toekomstige financiën of de draagkracht van de vrijwilligers. Er kan ook worden afgesproken dat het gebouw nog een aantal jaren (deels) wordt terug gehuurd.

Interieur

Bij nieuw kerkelijk gebruik is het belangrijk om te bekijken of het gebouw en interieur aansluiten bij de liturgie en tradities van de nieuwe gebruiker. Hier zijn afspraken over nodig. Het kan bijvoorbeeld zijn dat onderdelen verwijderd (moeten) worden. Het kan ook zijn dat nieuwe onderdelen gewenst zijn, bijvoorbeeld een iconostase, een doopvont of een podium. Er zijn ook afspraken nodig voor de omgang met (monumentale) interieurobjecten zoals een altaar, preekstoel, orgel of kerkbanken. Het is goed om hierover tijdig informatie en advies te vragen bij de burgerlijke gemeente waar het kerkgebouw zich bevindt. Er is altijd een omgevingsvergunning nodig voor het verwijderen of verplaatsen van specifieke objecten indien het gebouw een monumentenstatus heeft en de interieuronderdelen, zoals een orgel, daar onderdeel van uitmaken. In het tekstkader *Wat is een rijksmonument en wanneer is een vergunning nodig bij kerkgebouwen?* op pagina 33.

2.4 Kerkeigenaren en financieel & juridisch

Wat voor een oorspronkelijke kerk-eigenaar vanzelfsprekend is, hoeft dat niet te zijn voor een nieuwe eigenaar. Duidelijke en juridisch geldende afspraken zijn de basis voor een goede overdracht en samenwerking.

Contracten en duidelijke afspraken

Als het gebouw wordt gedeeld zijn afspraken nodig over (tijdstippen van)

gebruik van de kerkzaal en overige ruimtes (keuken, toiletruimtes, opslagruimtes of garderobe). Ook over onder meer verduurzaming, energiekosten, onderhoud en eventuele aanpassingen aan het gebouw of het interieur, of het eventueel doorverhuren, moeten afspraken worden gemaakt. Belangrijk is ook de vraag wat er gebeurt met gedane investeringen indien het huren na (korte) tijd stopt? Het inwinnen van deskundig advies en afspraken vastleggen in de (juiste) overeenkomsten zijn van belang.

Financiering

Aanpassingen aan het gebouw voor verhuur vragen soms voorfinanciering, het is belangrijk om afspraken te maken over wie welke investeringen financiert en hoe bijvoorbeeld de kosten van groot en klein onderhoud en elektrische installaties worden verdeeld.

Juridisch/kerkelijk recht

Per kerkgenootschap gelden andere regels voor het delen, verhuren of verkopen van het kerkgebouw, zie het onderdeel Kerkelijke beslisstructuren bij 'Kerk-eigenaar en besluitvorming' (2.2).

2.5 Kerkeigenaar en samenwerking

Het opbouwen van een relatie en vertrouwen zijn het begin van een goede samenwerking.

Overbrugging

Nieuwe kerkelijke gebruikers komen vaak uit andere culturen, denominaties of kerkelijke tradities. Dat kan leiden tot misverstanden of verschillende verwachtingen. Investeren in persoonlijk contact en elkaar leren kennen, is vaak een goede basis voor een zakelijk vervolg. Bij veel nieuwe kerkelijke gebruikers speelt de pastor of voorganger een belangrijke rol. Het helpt om daar inzicht in te hebben

(dat staat overigens los van bijvoorbeeld transparant bestuur of de eisen van banken over bestuur en zeggenschap). Hoewel er sprake is van mede-gelovigen zijn er ook verschillen. De Nederlandse directheid wordt vanuit andere culturele achtergronden nog wel eens anders ervaren. Uitgaan van een gedeeld doel draagt bij aan wederzijds begrip.

Rol burgerlijke gemeente

De burgerlijke gemeente weet of er subsidies zijn voor de sociaal-maatschappelijke activiteiten die door het kerkgenootschap worden uitgevoerd. Als een kerkgebouw gesloten wordt of van functie verandert, verdwijnen vaak ook de buurtactiviteiten die er werden gehouden. De burgerlijke gemeente kan mogelijk ondersteunen bij het vinden van een andere geschikte ruimte.

Elkaar leren kennen

Het helpt om over en weer een dienst bij te wonen en elkaar zo beter te leren kennen. Om voor de buurt de veranderingen duidelijk te maken, helpt het om gezamenlijk het contact met omwonenden te zoeken en uit te leggen wie de nieuwe gebruikers zijn en wat zij doen. Het kan voor de buurt een geruststelling zijn dat het kerkgebouw op deze manier in de wijk aanwezig blijft.

Verbreding betekenis

Nieuwe kerkelijke gebruikers brengen verbreding en vernieuwing van activiteiten. Ze kunnen bijdragen aan de vitaliteit van het kerkgebouw en van de oorspronkelijke kerkgemeenschap en nieuwe energie geven.

Orthodoxe Parochie van de
Heilige Theofano in Nijmegen



Samenvatting voor kerkeigenaren

- Door nieuwe kerkelijke gebruikers als partner te herkennen en erkennen, ontstaat ruimte om het eigen kerkgebouw voor hen open te stellen.
- Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN) is het platform voor en door internationale, interculturele kerken in Nederland en is vaak op de hoogte van ruimtebehoefte.
- Het toelaten van nieuwe kerkelijke gebruikers vraagt soms tijd binnen de eigen gemeenschap. Met open communicatie en het betrekken van de achterban kan draagvlak ontstaan.
- De verkenning van potentiële kerkelijke gebruikers vraagt om goede gesprekken over wederzijdse verwachtingen en het maken van duidelijke afspraken, onder meer over het gebruik van het gebouw.
- Investeren in persoonlijk contact en elkaar leren kennen, is vaak een goede basis voor een zakelijk vervolg.
- Per kerkgenootschap gelden andere regels voor het delen, verhuren of verkopen van het kerkgebouw.
- Duidelijke en juridisch geldende afspraken zijn de basis voor een goede overdracht en samenwerking.
- Het is belangrijk om te bekijken of het gebouw en interieur aansluiten bij de liturgie en tradities van de nieuwe gebruiker. Er is meestal een omgevingsvergunning nodig voor het verwijderen van specifieke objecten indien het gebouw een monumentenstatus heeft.

Stappenplan kerkeigenaren

Fase 1. Oriëntatie op de toekomst

- Raadpleeg de geloofsgemeenschap, bestuurlijke achterban en andere betrokkenen. Betrek hier zo nodig de toezichhoudende instanties van het kerkgenootschap tijdig bij.
- Breng de huidige situatie van het kerkgebouw in kaart (onder meer mate van gebruik, staat van onderhoud, financiën, vrijwilligers).
- Stel op basis daarvan een visie, startnotitie en projectplan op, inclusief financieel overzicht.
- Neem beslissingen niet alleen vanuit financiële motieven, maar ook vanuit de eigen missie en integrale visie op het kerkgebouw, dan kan meer draagvlak en verbondenheid ontstaan.

Fase 2. Besluitvorming

- Onderzoek samen scenario's voor voortgezet en/of gedeeld religieus gebruik.
- Doorloop zorgvuldig de interne oriëntatie, overleg- en besluitvormingsprocedures.
- Bij keuze voor verhuur of verkoop: breng mogelijke nieuwe kerkelijke gebruikers in beeld.

Fase 3. Afscheid en voorbereiding op een nieuwe fase

- Start na de besluitvorming met de voorbereiding op verhuur of verkoop.
- Neem de eigen achterban mee in de planvorming.
- Zoek actief contact met mogelijke nieuwe kerkelijke gebruikers en bekijk voorbeelden elders, deel ervaringen.
- Maak gebruik van beschikbare kennis bij onder andere Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN), Commissie

Kerkelijke gebouwen van het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO-K), de Vereniging Beheerders Monumentale Kerkgebouwen (VMBK) en het programma Toekomst Religieus Erfgoed ondergebracht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- Maak een rondgang door het gebouw om benodigde aanpassingen voor nieuwe gebruikers te inventariseren.
- Draag informatie over de erfgoedwaarden van het kerkgebouw over aan de nieuwe gebruiker, zoals een bouwhistorisch onderzoek met daarbij een beschrijving in leentermen. Denk ook na over hoe de zorg voor het bijzondere kerkgebouw goed kan worden overgedragen aan de nieuwe gebruiker.
- Win deskundig advies in voor de overdracht van het gebouw, aanpassingen, wettelijke vereisten.
- Investeer in persoonlijk contact als basis voor verdere samenwerking.

Fase 4. Realisatie en samenwerking

- Begeleid de eigen achterban en de nieuwe gebruiker tijdens de overgangperiode.
- Een gedeelde visie van oude kerk-eigenaar en nieuwe gebruiker om het kerkgebouw in functie te houden, draagt bij aan een constructieve samenwerking voor de toekomst het kerkgebouw.
- Informeer omwonenden en organiseer een ontmoeting ter kennismaking in het gebouw.
- Plan regelmatig overleg om de samenwerking en communicatie soepel en begripvol te houden.

Doen wat werkt

Ervaringsverhaal Evangelische Broedergemeente, Utrecht



Foto's interview: Evangelische Broedergemeente Utrecht

Eerst huurde de Evangelische Broedergemeente (EBG) in Utrecht het kerkgebouw van de Vrije Evangelische Gemeente, enkele jaren geleden werd het gebouw aangekocht. Nu wordt het kerkgebouw ook aan andere geloofsgemeenschappen verhuurd, daarmee is de EBG-kerk een goed voorbeeld van voortgezet én gedeeld gebruik van het kerkgebouw.

Rhoïnde Mijns-Doth, bisschop en dominee Evangelische Broedergemeente Utrecht en voorzitter Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN):

‘Deze kerk was hiervoor van de Vrije Evangelische Gemeente, wij waren de eerste huurders. Op een gegeven moment hebben ze gevraagd of wij het wilden kopen. Zij hadden het ook aan een projectontwikkelaar kunnen verkopen, maar wilden dat het gebouw een kerk zou blijven en ze kenden ons als huurder.

Met een lening van de Europese Continentale Provincie ECP is de aankoop gelukt. We zijn

meteen begonnen met aflossen en het gebouw is nu bijna helemaal van ons. Dat is belangrijk, want als je eigenaar bent, kun je meer doen aan activiteiten en je eigen verantwoordelijkheid nemen.’

‘We zijn meteen begonnen met aflossen en het gebouw is nu bijna van ons’

‘Door de week verhuren we de zaal aan koren en orkesten, en op zondag delen we het gebouw met twee andere kerken, zoals een Afrikaanse Pinkstergemeente. We hanteren een schappelijke huurprijs uit solidariteit, en dankzij de verhuur kunnen we de hypotheek aflossen. Zelf gebruiken wij het gebouw op zondag om 12 uur en door de week hebben we nog eigen activiteiten. Soms schuiven we met tijden of slaat iemand een zondag over, bijvoorbeeld bij een feestelijke dienst die langer doorgaat dan normaal.’

‘Er zijn duidelijke afspraken over het gebruik van de zaal, de keuken en de schoonmaak. Na elk gebruik moet iedereen alles schoon achterlaten. Dat gaat goed, omdat er vertrouwen is. Een of twee keer per jaar houden we een gezamenlijk schoonmaakmoment, en we evalueren jaarlijks met alle huurders hoe het gaat. Een goed gesprek met elkaar is belangrijk. Er kunnen gemakkelijk misverstanden ontstaan, bijvoorbeeld over het gebruik van de keuken, maar als je open praat, kun je alles goed samen oplossen.’

‘Hier hebben wij onze plek gevonden, we dragen bij aan de wijk en zorgen samen voor ons gebouw. Mijn advies aan andere kerken: ga in gesprek, kijk wat past bij elkaar en zoek samenwerking. Geen kerkgebouw redt het alleen. Samen lukt het wel – met vertrouwen, overleg en wederzijds respect.’





‘Het lag voor de hand het gebouw aan de huurders te verkopen’

Dineke Spee, destijds als predikant van de Vrije Evangelische Gemeente Utrecht betrokken bij de verkoop van het kerkgebouw:

‘De Vrije Evangelische Gemeente had het kerkgebouw lang in gebruik, maar de geloofsgemeenschap werd kleiner en vergrijsde. Het gebouw werd ook al jarenlang verhuurd aan de Evangelische Broedergemeente. Toen ik er als predikant kwam werken waren er al goede banden met elkaar, af en toe waren er gezamenlijke diensten en voorgangers gingen bij elkaar voor. Onze kosters zagen elkaar regelmatig en de Evangelische Broedergemeente had eigen kasten voor de voorraden van hun keuken, de spullen van de kinderkring, liturgische zaken. Wij hadden ook altijd even contact als bijvoorbeeld de kerstboom werd neerge-

zet. Alles verliep zo natuurlijk dat niemand vreemd opkeek als we bij elkaar over de vloer kwamen. Wij gebruikten het gebouw op zondag van tien tot elf uur, zij op zondagmiddag en door de week stemden we de verhuuragenda op elkaar af.’

‘Ruim tien jaar geleden moesten we de beslissing nemen om te stoppen. De mensen werden ouder en de taken om kerk te zijn konden we niet meer opbrengen. Wij hebben een platte organisatie, de kerkelijke gemeente zelf is het hoogste beslisorgaan en toen het besluit genomen was, hebben we een makelaar ingeschakeld om het gebouw te taxeren zodat we alles goed zakelijk konden afspreken en er een onafhankelijke taxatie lag. Het lag voor de hand om het gebouw aan de huurders te verkopen.’

‘Er was een werkgroep voor de bestemming van de opbrengst van het gebouw, want wat doe je met zo’n groot bedrag? We hebben toen een principeverdeling gemaakt. We zijn van oorsprong een zendingsgemeente en hebben een deel van het geld geschonken aan iets kerkelijks in Utrecht, een deel ging naar de landelijke organisatie en een deel naar het buitenland. We hebben ook uitgezocht hoe je zo’n bedrag schenkt, een organisatie ontvangt immers niet elke dag zoveel geld. Elke stap was heel doordacht uitgevoerd. Ik heb destijds veel energie gestoken in de werkgroep pastoraat en contacten gelegd met voorgangers in De Meern, Nieuwegein en andere plaatsen waarvan ik wist dat onze leden er woonden.’

‘Toen de datum van sluiting dichterbij kwam, kregen mensen die elders lid werden elk 1000 euro mee. De gedachte hierachter was dat we de overstap zo gemakkelijk mogelijk wilden maken en we wisten dat deze mensen veel zorg en aandacht van het pastoraat en de diaconie nodig zouden hebben. We wilden dat eerlijk en realistisch ondersteunen, dus ook op dat vlak zakelijk blijven.’

‘Onze voorwaarden waren indertijd gunstig omdat we geen financiële problemen hadden en omdat we al zó lang contact hadden met de Evangelische Broedergemeente dat we elkaar volkomen vertrouwden. We hebben een prachtige afscheidsviering gehouden en hoewel dat pijnlijk was, kon iedereen er toch mee leven omdat niets door hogerhand was opgelegd, maar alles een eigen beslissing was.’



Eritrees-orthodoxe Tewahdo
Kerk Debre Genet Kidane
Mehret in Rotterdam



3. Weten wat werkt: informatie voor nieuwe kerkelijke gebruikers

Een deel van de internationale, interculturele kerkgemeenschappen komt bijeen in oude schoolgebouwen, bedrijfspanden, soms zelfs woonkamers of garageboxen. Het vinden van een eigen gebedshuis wordt als moeizaam ervaren. Hierna wordt aan de hand van de vijf thema's een aantal onderdelen besproken die van pas komen bij de zoektocht naar een eigen kerkgebouw.

Nieuwe kerkelijke gebruikers	
Kennis	Zichtbaar zijn Regels Gewoontes en gebruiken in Nederland/ in vastgoedsector
Besluitvorming	Rol voorganger en organisatiestructuur Verwachtingen en voorbereiding Generatieverschil
Het gebouw	Identiteit Bereikbaarheid Programma van eisen Zoektocht
Financieel en juridisch	Contracten en afspraken Financiën, inkomsten, subsidie Huren of kopen? Rechtspersoon en ANBI
Samenwerking	Communicatie/taal Cultuurverschil Vertrouwen Netwerk

3.1 Nieuwe kerkelijke gebruikers & kennis

Een match tussen de nieuwe kerkelijke gebruiker en de eigenaar van een kerkgebouw dat te huur of te koop is, komt niet vanzelf tot stand. Wat is nuttig om te weten?

Zichtbaar zijn

Als nieuwe huurder of potentiële eigenaar van een bestaand kerkgebouw is het belangrijk om zichtbaar te zijn in de lokale omgeving. Uitdragen wie de kerkgemeenschap is, wanneer er religieuze diensten plaatsvinden en welke sociaal-maatschappelijke activiteiten worden georganiseerd, dragen daaraan bij. Dit kan onder meer op de eigen website, in plaatselijke (wijk) bladen op onlineplatforms en via open dagen. Vermelden dat de kerkgemeenschap op zoek is naar ruimte en naar contacten met mensen en organisaties die daarbij kunnen helpen, kan waardevolle tips opleveren.

Deelname aan netwerken en overlegorganen, bijvoorbeeld de plaatselijke raad van kerken, Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN), interreligieuze platforms en bijeenkomsten van de burgerlijke gemeente vergroot de zichtbaarheid en versterkt de positie als gesprekspartner. Sommige gemeenten hebben een zogenoemd makelpunt voor vastgoed, dat is een plek waar vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed samenkomt.

Gezamenlijk optrekken met andere geloofsgemeenschappen in vergelijkbare situaties kan de positie richting de burgerlijke gemeente of andere instanties versterken, en kan helpen bij het vinden van een haalbare oplossing. Ervaringen van andere gemeenschappen die al een kerkgebouw huren of recent eigenaar zijn geworden, kunnen waardevolle informatie opleveren.

Ook kan SKIN tips geven en adviseren. SKIN is vaak op de hoogte van vraag en aanbod van ruimte en geeft cursussen over het vinden van een geschikte (eigen) ruimte.

Regels

Niet altijd zijn internationale, interculturele kerkgemeenschappen vertrouwd met regels in en rond het kerkgebouw. Bijvoorbeeld dat een vergunning nodig is voor muziek of versterkt geluid op het kerkplein, of aan het beperken van lawaai en (parkeer)overlast voor omwonenden. Voor bijvoorbeeld het aanpassen van beschermde monumentale kerkgebouwen gelden regels en is vaak een vergunning nodig. Bij de burgerlijke gemeente kan nagevraagd worden voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Gewoontes en gebruiken in Nederland/ in de vastgoedsector

Om vertrouwen en een constructieve samenwerking op te bouwen, helpt het om elkaars gewoontes en gebruiken te kennen. Enkele voorbeelden:

- Afspraken zijn doorgaans precies. Als een overleg om 10 uur begint, wordt verwacht dat iedereen aanwezig is en het overleg begint.
- De communicatie wordt helder en kort gehouden. Voor een voortgangsoverleg is één contactpersoon voldoende. De contactpersoon communiceert vervolgens met de eigen achterban. Indien deze contactpersoon naar voren is geschoven omdat deze goed Nederlands spreekt, kan iemand met meer kennis van de inhoud het overleg ook bijwonen. Maak transparant bij wie de (interne) beslissingsbevoegdheden liggen.
- Geef wijzigingen door. Als een contactpersoon van functie verandert of weggaat, meld dat. Dat voorkomt verwarring, en zo kan de samenwerking goed verder.



3.2 Nieuwe kerkelijke gebruikers & besluitvorming

Een heldere structuur en realistische verwachtingen dragen bij aan een gezonde besluitvorming en maken het gemakkelijker om stappen te zetten bij het huren of kopen van een bestaand kerkgebouw. Om de verwachtingen van externe gesprekspartners te managen, helpt het om verantwoordelijkheden, bevoegdheden en besluitvormingsprocedures binnen de kerkgemeenschap helder te communiceren.

Rol voorganger en organisatiestructuur

Een voorganger is bij veel internationale, interculturele geloofsgemeenschappen het gezicht van de kerk en beslissingen lopen vaak via deze persoon. Voorgangers hebben echter niet altijd kennis van vastgoedzaken en het bestuur van een

kerkgemeenschap is juridisch gezien vaak gezamenlijk verantwoordelijk. Daarom is het goed als de voorganger wordt bijgestaan door één of meerdere mensen die voorganger en het bestuur kunnen adviseren en ondersteunen. Op die manier kunnen breed gedragen beslissingen worden genomen.

Een duidelijke organisatiestructuur schept helderheid voor iedereen en laat zien dat de kerkelijke organisatie professioneel werkt. Geef aan hoe en wie binnen de kerkelijke organisatie beslissingen neemt en wie aanspreekpunt is voor bijvoorbeeld de burgerlijke gemeente en de makelaar. Het is ook relevant te melden of er na een besluit nog toestemming nodig is van bijvoorbeeld een hoofdkantoor of bestuur, en hoelang dat duurt. Vraag omgekeerd ook na wie beslissingsbevoegd is bij de

Evangelische Broedergemeente
Wi Eegi Kerki in Amsterdam

gesprekspartners, zie hierover ook ‘kerkelijke beslisstructuren’ in het hoofdstuk voor kerkeigenaren (2.2).

Verwachtingen en voorbereiding

Er is vaak een lange weg te gaan om een eigen kerkgebouw te verwerven en daarbij zijn enthousiasme en motivatie belangrijk, evenals realistische verwachtingen. Voor een kleinere kerkgemeenschap is het financieel doorgaans niet haalbaar om een kerkgebouw van enkele tonnen te kopen. Soms kan dat wel, als bijvoorbeeld een andere kerkgemeenschap bereid is financieel bij te dragen. Is dat het geval, toon dat dan aan met overtuigende documenten. Controleer ook de bestemming van een gebouw/locatie om zeker te weten dat religieuze activiteiten zijn toegestaan (bijvoorbeeld via Het Omgevingsloket op www.omgevingswet.overheid.nl en dan: ‘Regels op de kaart’).

Generatieverschil

Het kan zijn dat generatieverschillen een rol spelen bij de besluitvorming. De oudere/eerste generatie migranten kan zich wellicht vinden in de traditionele besluitvorming. De jongere generatie is vaak in Nederland geboren, hoger opgeleid en heeft de wens om organisatiestructuren goed op te zetten. De jongere generatie kan daarom veel betekenen voor een kerk die op zoek is naar ruimte; benut dit potentiële talent. Door goed en open te communiceren, over en weer rekening met elkaar te houden en gebruik te maken van elkaars sterke punten, kan een balans gevonden worden tussen besluitvorming, samenwerking tussen alle generaties, en praktisch handelen.

3.3 Nieuwe kerkelijke gebruikers & het gebouw

Een eigen kerkgebouw geeft ruimte voor de religieuze diensten, sociaal-maatschappelijke activiteiten en ontmoeting. Daarnaast heeft een eigen gebouw een belangrijke symbolische waarde: het maakt de gemeenschap zichtbaar en zorgt voor identiteit. Een kerkgebouw kan ook erfgoedwaarde bezitten en zelfs beschermd zijn als monument door het rijk of de gemeente. Religieus gebruik door een nieuwe kerkelijke gebruiker biedt kansen om monumenten van een passende nieuwe functie te voorzien, maar brengt ook verantwoordelijkheden met zich mee om goed voor het gebouw te zorgen en de erfgoedwaarden te behouden.

Identiteit

Met een eigen gebouw kan men meer activiteiten ontplooiën, een eigen gebouw staat tevens voor erkenning, zichtbaarheid, aanzien en stabiliteit. Leden voelen zich sterker verbonden met een eigen kerkgebouw.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is een belangrijk punt en hangt samen met waar het grootste deel van de kerkgemeenschap vandaan komt. Kerkgebouwen die vrijkomen staan niet altijd in (stedelijk) gebied waar de meeste leden van de nieuwe kerkelijke gebruikers zich bevinden. Voldoende parkeerplaatsen en/of ov-voorzieningen kunnen belangrijk zijn.

Programma van eisen

Een programma van eisen is een uitgewerkt document waarin wensen en eisen beschreven zijn. Zo’n plan opstellen helpt bij de oriëntatie op een eigen gebouw. Denk aan oppervlakte (hoeveel mensen tijdens een dienst); hoeveel ruimtes zijn

nodig en waarvoor (voor religieuze diensten, kantoor/vergadering, lessen, muziek/zangrepetitie etc.); opslag (muziekinstrumenten, apparatuur); keuken- en toiletvoorzieningen, enzovoort. Een programma van eisen helpt om te beoordelen of een gebouw wel of niet geschikt is, evenals een overzicht van de minimale zoekcriteria.

Zoektocht

Er zijn websites waarop vastgoed wordt aangeboden (bijvoorbeeld van Funda in

business), Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN) kan vaak ook adviseren bij de zoektocht. Ook de burgerlijke gemeente kan soms iets betekenen, bijvoorbeeld als zij een eigen makelpunt heeft. Een makelpunt is een centrale voorziening die vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed samenbrengt. Het nieuwe initiatief KerkGezocht.nl van Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG) is een landelijk platform om kerkgemeenschappen die ruimte zoeken en kerken die ruimte hebben met elkaar te verbinden.

Wat is een rijksmonument en wanneer is een vergunning nodig bij kerkgebouwen?

Veel kerkgebouwen, kloosters en synagogen zijn aangewezen als rijksmonument vanwege hun bijzondere cultuurhistorische, architectuurhistorische en/of maatschappelijke waarde. Deze gebouwen worden beschermd op grond van de Erfgoedwet en zijn opgenomen in het Rijksmonumentenregister.

Deze bescherming heeft betrekking op de gehele onroerende zaak, niet alleen op het exterieur, maar ook op het interieur, meer specifiek de onroerende onderdelen van het gebouw die met het monument verbonden zijn, zoals de interieurafwerking, altaren, preekstoelen, orgels, lambriseringen of beeldhouwwerken. Wie als eigenaar werkzaamheden wil uitvoeren die monumentale waarden kunnen aantasten, zoals het vervangen van ramen of het aanpassen van andere onroerende onderdelen, is verplicht hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen bij de burgerlijke gemeente. De gemeente beoordeelt de vergunningaanvraag en wint advies in bij de gemeentelijke adviescommissie en in een aantal gevallen ook bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE adviseert over rijksmonumentenactiviteiten die ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben voor de monumentale waarden, zoals herbestemming van een kerkgebouw naar een andere functie, een ingrijpende wijziging aan het interieur of ingrijpende plannen voor

verduurzaming. De gevallen waarin de RCE verplicht een advies moet uitbrengen zijn opgenomen in artikel 4.32, eerste lid, onder b, van het Omgevingsbesluit. Pas na het verlenen van een vergunning mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit geldt voor zowel de buitenzijde als de binnenzijde van het rijksmonument.

Regels voor gemeentelijke monumenten

Naast rijksmonumenten kennen veel gemeenten ook een eigen lijst met gemeentelijke monumenten. Dit zijn objecten of gebouwen die op lokaal niveau van cultuurhistorisch belang worden geacht. De regels voor gemeentelijke monumenten zijn vastgelegd in de gemeentelijke erfgoedverordening en/of omgevingsplan, en kunnen per gemeente verschillen. Voor ingrepen aan een gemeentelijk monument is meestal ook een omgevingsvergunning vereist. De beoordeling ligt in dit geval bij de gemeente zelf, op basis van het advies van de gemeentelijke adviescommissie.

Contact met gemeente

Het is belangrijk om bij voorgenomen werkzaamheden aan monumenten altijd tijdig contact op te nemen met de betreffende gemeente om duidelijkheid te krijgen over de vergunningsplicht, en de bij een aanvraag om vergunning of vooroverleg in te dienen stukken.



De Ethiopisch-orthodoxe
Tewahdo Kerk Tsereha Aryam
de Heilige Drie-eenheid Kerk
in Veldhoven

3.4 Nieuwe kerkelijke gebruikers & financieel en juridisch

Voor de zoektocht naar een geschikt gebouw is naast een programma van eisen ook een financieel plan van belang. Welke maximale maandelijkse lasten kunnen betaald worden en welke onderhoudskosten kan men verwachten? Voor het huren of kopen is een stevige financiële en juridische basis nodig. Geldzaken en contracten moeten op orde zijn. Een tijdige oriëntatie en voorbereiding helpen daarbij.

Contracten en afspraken

Onduidelijke of tijdelijke huurcontracten geven onzekerheid. Maak concrete afspraken over soort gebruik en tijdstippen, schoonmaken, onderhoud, opslag van spullen, geluid, gezamenlijke werkzaamheden enzovoort. Werk aan goed contact met de verhuurder, beheerder, andere gebruikers, vrijwilligers etc. Laat een (juridisch) specialist het contract controleren of vraag Stichting Samen Kerk

in Nederland (SKIN) om mee te lezen. Probeer in het huurcontract het eerste recht van koop op te nemen. Controleer tijdig de eigen statuten bij aankoop van vastgoed: als daarin staat dat het bestuur geen vastgoed mag kopen, moeten de statuten eerst (bij de notaris) gewijzigd worden. Om verrassingen te voorkomen is het goed om ook zaken als erfpacht, kettingbedingen, kwalitatieve bepalingen (zoals recht van overpad), zendmastcontracten (bij koop) en omgevingsplannen (koop en huur) tijdig te (laten) onderzoeken.

Financiën, inkomsten, subsidie

De financiën moeten correct, transparant en fiscaal op orde zijn, ook bij inkomsten uit collectes of giften. Daar hoort een eigen bankrekening bij. Dat betekent dat (leden)administratie, begroting en jaarstukken compleet en actueel moeten zijn. Maak een beleidsplan waarin ook een financieel dekkingsplan is opgenomen,

zodat duidelijk is dat het gebouw en het onderhoud gefinancierd kunnen worden. Een exploitatieplan met daarin ideeën over multifunctioneel gebruik van het gebouw maakt het financiële plaatje rendabeler. Een vaste contactpersoon voor afspraken, zoals een penningmeester die de huur op tijd betaalt, kan onzekerheid wegnemen voor andere partijen.

De burgerlijke gemeente weet of er subsidies zijn voor de sociaal-maatschappelijke activiteiten die door het kerkgenootschap worden uitgevoerd. Voor informatie hierover kan men terecht bij een gemeenteloket. Met de burgerlijke gemeente kunnen ook afspraken gemaakt worden over publieke aangrenzende ruimten, beplanting, verlichting, fietsstallingen enzovoort.

Huren of kopen?

Bij de keuze tussen huren of kopen spelen financiële consequenties mee. 'Hoe krijgen we het geld bij elkaar voor een eigen gebouw?' is een belangrijke vraag. Zeker als meespeelt dat een commerciële vastgoedpartij, met vaak meer financiële middelen, mogelijk ook belangstelling heeft voor het kerkgebouw. Voor een hypotheek is het belangrijk om kredietwaardig te zijn; inbreng van eigen kapitaal is altijd noodzakelijk.

Een huurkoopconstructie is vaak een goede manier van overdracht van een kerkgebouw aan een nieuwe kerkelijke gebruiker. Eerst huren geeft flexibiliteit om het kerkgebouw te leren kennen, en tijdens de huurperiode spaart men alvast voor het eigen gebouw. Kopen geeft de zekerheid van een eigen gebouw en het gebruik daarvan. Wel is men verantwoordelijk voor het onderhoud en andere kosten. De hypothecaire mogelijkheden om een kerkgebouw te kopen zijn door-

gaans beperkt. De Stichting Kerkelijk Geldbeheer in Gouda is hierin gespecialiseerd (zie het interview op pagina 57).

In het algemeen geldt dat het goed is om zelf actie te ondernemen, het bestuurlijke en financiële plaatje kloppend te hebben, te zorgen voor een spaarbuffer, enzovoort. Begeleiding van een financieel adviseur met aantoonbare ervaring in kerkelijk vastgoed kan helpen. Een realistisch financieel plan voorkomt verrassingen. Wacht niet tot 'iemand' komt helpen. Soms komt een geschikt gebouw voorbij, maar is de prijs te hoog. Misschien is samen met een andere kerkgemeenschap kopen of huren mogelijk, de financiële lasten worden dan lager en de onderhoudskosten kunnen gedeeld worden.

Houd bij het aankoopbedrag rekening met (toekomstige) kosten voor onderhoud en de daaraan gekoppelde vergunningplicht. Bij veranderingen aan een rijksmonument is de burgerlijke gemeente eerste aanspreekpunt en in de meeste gevallen het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De gemeente stelt ook vast of voor een activiteit een vergunning nodig is. De gemeente moet de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inschakelen voor een wettelijk advies over ingrijpende wijzigingen aan het kerkgebouw, zoals ingrijpende veranderingen aan het interieur. De Rijksdienst kan naast advies ook kennis leveren over bijvoorbeeld zorgvuldig isoleren en andere maatregelen om te verduurzamen, en over de omgang met (historische) materialen. In veel gevallen is ook bij de erfgoedafdeling van een gemeente veel kennis aanwezig om een aanvrager te ondersteunen. Voor restauratie en onderhoud zijn mogelijk subsidies beschikbaar. Hier kan sprake zijn van een onderscheid tussen kerkgebouwen met en zonder monumen-

tenstatus. Bij de gemeente, provincie en het Rijk kan hierover meer informatie worden verkregen en veel informatie over (rijks)monumenten en de omgevingsvergunning en de subsidiemogelijkheden is via de websites van de overheden vindbaar.

Rechtspersoon en ANBI

Kerkgemeenschappen kunnen als stichting, vereniging of kerkgenootschap zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Als zij kerkgenootschap zijn en meerdere vestigingen in Nederland hebben, is alleen de overkoepelende organisatie verplicht om zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Een ANBI-status – ANBI staat voor algemeen nut beogende instelling, dat betekent dat het om een instelling met een maatschappelijk doel gaat, – kan fiscale voordelen opleveren. De ANBI-status kan worden aangevraagd bij de Belastingdienst. Een transparante organisatiestructuur met up-to-date statuten schept duidelijkheid bij contacten met gemeenten, adviseurs, instanties, enzovoort. Adviseurs met aantoonbare kennis bij het regelen van deze zaken (bijvoorbeeld notarissen, fiscalisten, accountants) kunnen hierbij ondersteunen.

3.5. Nieuwe kerkelijke gebruikers & samenwerking

Geloofsgemeenschappen die een kerkgebouw willen huren en/of kopen, krijgen met kerkeigenaren en burgerlijke gemeenten te maken. Onderstaande punten helpen bij een positieve samenwerking.

Communicatie/taal

Indien er niet voldoende kennis is van de Nederlandse taal, regels en gewoontes, kunnen misverstanden ontstaan. Een vaste contactpersoon die goed Nederlands spreekt kan in zo'n geval de belangrijke contacten onderhouden. Als afspraken

worden vastgelegd, maar anders lopen dan verwacht, bijvoorbeeld omdat een bestuursvergadering een maand wordt uitgesteld, kan een mail of telefoontje waarin dit wordt uitgelegd onbegrip voorkomen.

Cultuurverschil

Verschillende opvattingen over de omgang met elkaar, verantwoordelijkheid en nauwgezetheid kunnen vanwege cultuurverschillen tot frictie leiden. In Nederland beginnen afspraken doorgaans op tijd, dat is niet overal vanzelfsprekend. Een kerkgebouw is niet alleen een religieus gebouw, maar ook een zakelijk object, daarom zijn ook zakelijke aspecten van belang. Probeer verschillen van elkaar te begrijpen en te bespreken, en verwachtingen te formuleren.

Vertrouwen

In de praktijk blijkt dat vertrouwen langzaam moet groeien. Wederzijds respect helpt om eventuele verschillen te overbruggen en tot werkbare afspraken te komen. Door een actieve en medeverantwoordelijke opstelling kan een goede relatie worden opgebouwd. Gezamenlijk diensten of activiteiten organiseren met de eigenaar van het gebouw of medegebruikers, draagt bij aan een goede verhouding en begrip voor elkaar, evenals schoonmaakafspraken nakomen en meedoen met onderhouds- of andere werkzaamheden. Vertrouwen is ook belangrijk in de samenwerking met de burgerlijke gemeente.

Netwerk

Onderling contact met andere kerkgemeenschappen is van belang om informatie uit te wisselen en elkaar te ondersteunen. Een actief netwerk in de buurt kan waardevol zijn bij het zoeken naar een locatie, dat kan helpen bij de 'gunfactor'.

Samenvatting voor nieuwe kerkelijke gebruikers

- Het is belangrijk voor een nieuwe huurder of potentiële eigenaar van een bestaand kerkgebouw om zichtbaar te zijn in de lokale omgeving.
- Om vertrouwen en een constructieve samenwerking op te bouwen, helpt het om elkaars gewoontes en gebruiken te kennen.
- Geef aan hoe en wie binnen de kerkelijke organisatie beslissingen neemt en wie aanspreekpunt is voor bijvoorbeeld de burgerlijke gemeente en de makelaar.
- Een programma van eisen opstellen, inclusief financieel plan, helpt bij de oriëntatie op een eigen gebouw.
- Voor het huren of kopen is een stevige financiële en juridische basis nodig. Geldzaken en contracten moeten op orde zijn. Begeleiding van een financieel adviseur met aantoonbare ervaring in kerkelijk vastgoed kan helpen.
- Zet in het contract concrete afspraken over soort gebruik en tijdstippen, schoonmaken, onderhoud, opslag van spullen, geluid, gezamenlijke werkzaamheden enzovoort.
- Als het gebouw een monumentstatus heeft, en dat is vaak zo bij kerken, houd bij het aankoopbedrag dan rekening met (toekomstige) kosten voor onderhoud en de daaraan gekoppelde vergunningplicht.
- Verschillende opvattingen over de omgang met elkaar, verantwoordelijkheid en nauwgezetheid kunnen vanwege cultuurverschillen tot frictie leiden. Probeer verschillen van elkaar te begrijpen en te bespreken, en verwachtingen te formuleren.

Stappenplan nieuwe kerkelijke gebruikers

Stap 1. Missie, visie en programma van eisen

- Bepaal wat de missie van de kerkgemeenschap is en hoe een gebouw daarbij past.
- Zet de missie om in een visie: hoe wil de kerkgemeenschap in de samenleving aanwezig zijn? Naast de gebedsdiensten is bijvoorbeeld ook van belang welke sociaal-maatschappelijke activiteiten er zijn, deze hebben een relatie tot (de omgeving van) het kerkgebouw.
- Bepaal op basis van de missie en visie welke ruimtes nodig zijn, waarvoor en op welke tijdstippen; denk onder meer aan kerkzaal, keuken, sanitair, opslagruimte, parkeren.
- Overweeg of het gebouw multifunctioneel ingezet moet worden. Denk na over samenwerking met andere kerkelijke organisaties, maatschappelijke organisaties of buurtinitiatieven.
- Verwerk dit tot een programma van eisen waar een toekomstig gebouw aan kan worden getoetst. Neem hierin een minimaal scenario en een ideaal scenario op.

Stap 2. Organisatie, administratie en financiën

- Zorg voor een passende rechtspersoon met statuten die het huren of kopen van vastgoed toestaan.
- Zet een (leden)administratie en boekhouding op, houd deze actueel en transparant.
- Regel een bankrekening voor het kerkgenootschap.
- Vraag de ANBI-status aan en zorg dat jaarrekeningen van drie tot vijf jaar terug beschikbaar zijn.
- Bouw eigen vermogen op (spaarplan) en onderzoek vooraf de financieringsmogelijkheden (zie ook tekstkader Huren of kopen kerkgebouw).

- Lees relevante kennisdocumenten op de website van Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN) over administratie en organisatie, de gebouwen en over gezonde gemeenschappen (zie Nuttige Links).

Stap 3. Zoektocht naar een geschikt gebouw

- Vorm een intern team en betrek eventueel deskundigen (bijvoorbeeld bouwkundig, juridisch, financieel).
- Onderzoek welke gebouwen beschikbaar zijn en onder welke voorwaarden.
- Gebruik het programma van eisen en de eigen financiële gegevens om te bepalen of er een match is met de eigen wensen en mogelijkheden.
- Besluit wat het meest realistisch is: huren of kopen. Voor verdere informatie: zie tekstkader Huren of kopen kerkgebouw.
- Bij koop: maak een meerjarenbegroting om goed inzicht te krijgen in de toekomstige inkomsten, uitgaven, reserveringen, etcetera.

Stap 4. Besluitvorming

- Informeer en betrek op tijd de geloofs-gemeenschap, bestuurlijke achterban en andere relevante betrokkenen. Doorloop de interne oriëntatie, overleg- en besluitvormingsprocedures.
- In geval van koop: breng een bod uit met duidelijke voorwaarden en regel financiering, notaris en ander deskundig advies, verzekeringen etcetera.
- In geval van huur: Maak duidelijke afspraken, zorg dat deze goed op papier staan. Controleer het huurcontract goed of laat iemand meekijken.

Aanvullende informatie voor nieuwe kerkelijke gebruikers: huren of kopen kerkgebouw

Om een kerkgebouw te kunnen huren is een goede organisatorische basis nodig. Om over te gaan tot het kopen van een kerkgebouw is ook een deugdelijke financiële basis en langjarig perspectief nodig. In dit hoofdstuk wordt voor nieuwe kerkelijke gebruikers een aantal uitgangspunten toegelicht die hierover van belang zijn.

Regelen: de basis

De verkoper of verhuurder wil zekerheid dat de nieuwe kerkelijke gebruiker de lasten kan dragen. Vanwege de concurrentie in de vastgoedmarkt is het vaak nodig om snel te handelen zodra een geschikt gebouw zich aandient. Daarom is een goede voorbereiding (juridisch, administratief, financieel) essentieel. Belangrijk zijn onder meer de volgende punten:

Duidelijk en transparant zijn

De taken binnen de kerkelijke organisatie moeten duidelijk zijn vastgelegd. Extra belangrijk is bij wie de beslissingsbevoegdheid en tekenbevoegdheid liggen. De juridische stukken van de organisatie hebben hierin een belangrijke rol. Met juridische stukken wordt bedoeld statuten, bestuursreglementen en alle overige documenten die de structuur verduidelijken.

Kerken in Nederland staan meestal ingeschreven als een kerkgenootschap of een stichting bij de Kamer van Koophandel. Ongeacht de oprichtingsvorm dienen de statuten te voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). In het kader van het centrale onderwerp van deze handreiking is het

ook belangrijk dat in de statuten vermeld staat dat een bestuur bevoegd is om een kerkgebouw te kopen (of huren).

Verder is het raadzaam dat de entiteit die een gebouw wil huren een bankrekening op haar naam heeft. Als er wordt gesproken over het kopen van een gebouw is dat een vereiste.

Begrijpelijke afspraken

Laat (juridische) documenten controleren door een onafhankelijke deskundige.

Ga na of contracten en andere afspraken begrijpelijk zijn en of de financiële consequenties te overzien zijn.

Deskundigheid

Deskundigheid van het kerkbestuur op onder meer financieel en bestuurlijk gebied is belangrijk voor financiers. Het helpt als een bestuurslid deskundig is op de genoemde gebieden of dat het bestuur wordt bijgestaan door een deskundige (ingehuurd of op vrijwillige basis).

Vertrouwen

Het vertrouwen bij (financiële) partners kan worden gewonnen door alle informatie die wordt opgevraagd binnen een redelijke termijn op te sturen. Wat een redelijke termijn is, hangt doorgaans af van het type informatie. De jaarstukken van de afgelopen drie à vijf jaar moeten direct beschikbaar zijn. Zo ook de statuten en een actuele lijst van bestuurders conform de Kamer van Koophandel. Wat verder helpt, is het hebben van een meerjarenbegroting waaruit blijkt dat de kerk de lasten uit hoofde van de koop en onderhoud van het gebouw kan dragen.

Financieren: de basis

In het algemeen geldt dat elke situatie uniek is en maatwerk vereist, er is geen standaard invulsom voor huren of kopen. Hierna worden enkele basisbegrippen uitgelegd waar men rekening mee moet houden bij het financieren van een gebouw.

Eigen vermogen

Er zijn twee opties om een eigen kerkgebouw te krijgen: huren of kopen. In beide gevallen is een spaarbuffer (eigen vermogen) nodig voor de financiering. Het eigen vermogen kan worden opgebouwd door onder andere donaties/collecte/giften van (vermogende) kerkleden, van bevriende kerken, via christelijke ondernemers die een gift verstrekken, via subsidies of fondsenwerving. Private donaties kunnen vanuit persoonlijke schenkingen of een fonds komen.

Een kerkgebouw huren

Kerkgebouwen kunnen op verschillende manieren worden gebruikt, waar huur tegenover staat:

- Tijdslots: bijvoorbeeld twee uur op zondagmiddag, en één uur op woensdagavond, doorgaans wordt de huur per tijdslot berekend;
- Gedeeld gebruik: meerdere organisaties maken gebruik van het gebouw, soms op dezelfde tijdstippen;
- Volledig gebruik: één kerkgemeenschap huurt het hele pand permanent. Een groot deel van het budget kan dan aan de huur opgaan.

Enkele afwegingen bij huren zijn huurprijs, duur, opzegtermijn, eventuele kooprechten etc. Er zijn afspraken nodig over onder meer gebruiksmomenten, onderhoud, belastingen, energie en servicekosten, etc.

Controleer ook wat er wel/niet mag aan aanpassingen of onderhoud.

Extra kosten bij huren

Let op het type huurovereenkomst dat wordt aangeboden en op de bijbehorende verplichtingen. Vaak wordt een borgsom gevraagd van twee of drie maanden. Als alle lasten en kosten van het gebouw – zoals verzekeringen, onderhoud, operationele kosten – voor rekening van de huurder komen, is meer budget nodig dan mogelijk initieel gedacht. Inrichting en aanpassing van de ruimte vragen ook om budget. In sommige situaties kan 80 procent van het budget van een kerk opgaan aan huisvesting.

Een kerkgebouw kopen

Er zijn verschillende opties om (deels) eigenaar te worden van een kerkgebouw:

- Volledige aankoop: het hele gebouw wordt eigendom;
- Aankoop van een deel of zaal: er wordt een gedeelte gekocht;
- Participatie door het verkrijgen van aandelen: hierbij is sprake van gedeeld bezit, de koper verkrijgt een percentage van het gebouw. Bijvoorbeeld: bij 10% van de aandelen mag men 10% van de tijd de ruimtes gebruiken en betaalt men 10% mee aan onderhoud en energie. Er moet bijbetaald worden als er meer gebruik wordt gemaakt van de ruimtes.
- Huurkoop: hierbij wordt het pand eerst een aantal jaren gehuurd voordat het (verplicht) wordt aangekocht. In sommige gevallen wordt afgesproken dat de huurbetalingen een voorschot zijn op de koopsom.

Het advies is om een intern team te vormen en deskundigen te betrekken.

(onder andere bouwkundig, juridisch, financieel).

Enkele afwegingen bij kopen:

- Beoordeel panden op bouwkundige staat, gebruiksmogelijkheden en toekomstige kosten.
- Breng een bod uit met duidelijke voorwaarden en regel financiering, notaris en ander deskundig advies, verzekeringen etc.

Hypotheek

In geval van een hypotheek moet deze worden terugbetaald. De betalingen zijn doorgaans een vast maandelijks bedrag bestaande uit aflossing en rente. Alleen bij volledig eigendom van het gebouw is een hypothecaire zekerheid te vestigen via de notaris. Als men een gedeelte van een gebouw koopt, moet dit deel kadastraal zijn gesplitst en eigen ingang/huisnummer hebben. Daarna is, onder voorwaarden, ook een notariële hypotheekvestiging mogelijk. Een hypotheekadviseur kan bij deze zaken adviseren.

Financiering regelen

- Reguliere banken kunnen terughoudend zijn met het financieren van kerkelijk vastgoed. De Stichting Kerkelijk Geldbeheer in Gouda is gespecialiseerd in kerkelijke financiering en heeft geen winstoogmerk.
- Crowdfunding: via platforms kunnen particulieren gezamenlijk een gebouw financieren. Een crowdfundingbedrijf regelt tegen een commissie de lening voor het aankopen van een gebouw.
- Verkoperslening: de verkoper is ook deels financier. Bijvoorbeeld: bij een aankoopsom wordt de helft direct betaald. De andere helft wordt door de verkopende partij geleend aan de

koper en moet in tien jaar terugbetaald worden inclusief rente. Dit vraagt om de juiste overeenkomsten. Een notaris kan hierin ondersteunen.

Een moederkerk in Nederland of buitenland wil soms financieel bijdragen. Het komt ook voor dat een buitenlandse overheid financiën/fondsen verstrekt voor de aankoop van het kerkgebouw. Stem deze transacties goed af met de bank waar de kerk bankiert.

Extra kosten bij kopen

Naast de aankoopsom moet de koper rekening houden met extra kosten zoals bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, aanpassingen aan het gebouw (of achterstallig onderhoud) en aankoop van inrichting/inventaris. In de financiële begroting komen er door de aankoop ook nieuwe jaarlijkse kosten bij, zoals periodiek onderhoud, energiekosten, afschrijvingen, beveiliging, veiligheid enzovoort.

Vaste lasten

Zowel bij huur als bij aankoop van een gebouw blijven de lasten uit hoofde van vaste lasten doorlopen. Alleen als ruimte op basis van een tijdslot wordt gehuurd, kan er verwacht worden dat de vaste lasten zijn inbegrepen in de huurprijs. In alle andere gevallen, zeker als enige huurder en als koper, komen de vaste lasten boven op de betaling aan huurkosten en aflossing lening.

Beoordeling aanvraag

Bij de beoordeling van een hypotheekaanvraag is doorgaans ook informatie nodig over het huidige aantal leden en hoe het ledental zich de afgelopen vijf jaar heeft ontwikkeld, over het aantal huishoudens in de kerkorganisatie, stichtings-

opzet en statuten, de vereiste investering en het financieringsplan en een tienjarig onderhoudsplan. Het traject voor goedkeuring en afronding van een hypotheekaanvraag duurt gemiddeld zes tot acht weken.

De Stichting Kerkelijk Geldbeheer beoordeelt een hypotheekaanvraag vanuit drie pijlers: exploitatie, onderpand en bestuurskracht/moraliteit. In het geval van een hypotheek bij de Stichting Kerkelijk Geldbeheer is er jaarlijkse controle van de jaarcijfers in verband met de financiële borging.

Verduurzaming

Er kunnen mogelijkheden zijn voor subsidie voor onderhoud of verduurzaming. Informeer bij burgerlijke gemeente, provincie of landelijke overheidsorganisaties.

Tijdig informatie inwinnen

Een notaris, makelaar of andere deskundige kan adviseren over koopovereenkomsten en wijzen op zaken als erfpacht, bodemvervuiling, zendmastcontracten,

bestemmingsplannen/omgevingsplannen enzovoort. Vroegtijdig informatie inwinnen voorkomt juridische en financiële verrassingen op het laatste moment.

Extra inkomsten

Om extra inkomsten te genereren kunnen ruimtes in het kerkgebouw worden onderverhuurd aan bijvoorbeeld andere kerkgenootschappen, voor taalonderwijs of cursussen, bijeenkomsten van de burgerlijke gemeente, VVE-vergaderingen of maatschappelijke organisaties. Ga na of dat is toegestaan; bij een huurcontract bijvoorbeeld moet daar toestemming voor zijn.

Grondige voorbereiding

Een grondige voorbereiding is essentieel, zowel bij koop als bij huur. Alle documenten moeten op orde zijn voordat een gebouw in beeld is. Ook in een huursituatie kan de verhuurder vragen om inzage in statuten en financiën. Het gaat erom vertrouwen en zekerheid te bieden aan de huidige eigenaar van het kerkgebouw.

Doen wat werkt

Ervaringsverhaal Redeemed Christian Church of God, Den Haag



Foto's interview: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bert Mellink, Haags Gemeentearchief

In 2014 werd de Kruispuntkerk in Den Haag (gemeentelijk monument) door de Protestantse Kerk Nederland verkocht aan de Redeemed Christian Church of God. Deze internationale pinksterkerk, met de oorsprong in Nigeria, is actief in bijna tweehonderd landen over de hele wereld. Pastor Bolaji Lasisi en medebestuurdersleden hebben in Nederland inmiddels ervaring met de aankoop van meerdere kerkgebouwen.

Pastor Bolaji Lasisi van de Redeemed Christian Church of God:

‘Onze visie is dat het kerkgebouw dichtbij en bereikbaar moet zijn voor iedereen, dat is belangrijk want anders komen de mensen niet. Wij hebben dan ook als missie om overal waar mensen wonen een kerkgebouw op maximaal vijf minuten reisafstand te hebben. Dat betekent dus dat je kerkgebouwen moet verwerven, dat is de basis van onze strategie.’

‘In Nederland kun je niet zomaar grond kopen en gaan bouwen, daarom kijken we naar bestaande gebouwen. We ondernemen actie zodra we iets zien dat past bij onze projecten. Dat doen we met leden van het

‘Een netwerk van kerken is onmisbaar’



bestuur en met de geloofsgemeenschap samen, zodat we in gezamenlijkheid kunnen beoordelen of een potentieel gebouw geschikt is.’

‘Het eerste eigen kerkgebouw van RCCG in Nederland stond in Rotterdam. Aanvankelijk had een andere partij het gebouw gekocht, maar die kon het bij nader inzien niet betalen. Daardoor kwamen wij in beeld en konden we ook nog 35.000 euro van de vraagprijs af krijgen. We hebben alle leden van de geloofsgemeenschap gevraagd om bij te dragen en iedereen reageerde positief. Daardoor konden we het gebouw toen helemaal zelf betalen.’

‘Voor dit gebouw in Den Haag, de Kruispuntkerk, was veel belangstelling. Wij hadden een gebouwencommissie die toen contact heeft opgenomen met de protestantse gemeente. De predikanten van ons en van hen waren ook bij het proces betrokken, en er was een makelaar die ons heeft ondersteund. Omdat we hadden gespaard, konden we het gebouw deels zelf opbrengen. De verkopende partij was blij dat het gebouw een kerk zou blijven, en heeft ons het ontbrekende deel geleend. Dat bedrag moesten we in zes jaar aflossen. Met steun van onze leden en ook van de moederkerk in Nigeria is dat gelukt.

‘Iedereen voelde zich verantwoordelijk. Vertrouwen speelt daarbij een grote rol, de leden zien dat het een doel is om een plek te hebben waar de gemeenschap samen kan komen. Doordat we een goede reputatie hebben opgebouwd en een langetermijnvisie op de gebouwen hebben, is de bank ook bereid hypotheek te verlenen voor de aankoop van kerkgebouwen in andere steden.’

‘Een advies voor kerken die een eigen gebouw zoeken is: houd je administratie goed bij. Wij hebben altijd financiële discipline gehouden: geld opzijzetten en transparant zijn in onze boekhouding. Daarvoor hebben we duidelijke procedures en verantwoordelijkheden. Wat we nu aan het uitzoeken zijn, is welke subsidies er zijn voor bijvoorbeeld verduurzaming.’

‘Bij het zoeken naar een gebouw is een netwerk van kerken onmisbaar, door de interactie hoor je wat er te koop is. Daarnaast gebruiken we platforms als Funda Business en schakelen we makelaars in om te vertellen wat we zoeken en wat ons budget is. Het is jammer dat de prijzen van kerkgebouwen vaak erg hoog zijn, en vaak buiten het bereik van (internationale) kerken. We pleiten er dan ook voor dat andere kerken als eerste de kans krijgen om kerkgebouwen te kopen, wanneer deze beschikbaar komen, liefst nog tegen een gereduceerde prijs.’

Petra de Nooy, directeur HUB Den Haag en stadsdominee:

‘HUB Den Haag is een netwerk van en voor internationale en migrantenkerken in Den Haag. Wij ondersteunen de kerken in wat ze nodig hebben om kerk te zijn en bij de rol die ze in de maatschappij vervullen. Ruimtegebrek is daarbij een van de grootste hindernissen. We hebben meer dan 35 geregistreerde kerken die ruimtes zoeken. Via onze app delen we informatie over ruimtes die vrijkomen die anderen aan ons doorgeven.’

‘Voor de gemeente Den Haag zijn wij een herkenbaar aanspreekpunt. In de samenwerking tussen kerken en de burgerlijke gemeente is het waardevol dat wij als derde partij de juiste verbindingen kunnen

‘Wij kunnen als derde partij de juiste verbindingen leggen’

‘Regelmatige afstemming helpt om wederzijdse verwachtingen, afspraken en grenzen helder te blijven houden. Niet betuttelend, maar vanuit gelijkwaardigheid’

leggen tussen verschillende kleinere spelers en overheden.

Wij moedigen onze leden aan niet af te wachten tot een externe partij hen benadert. En wij nodigen de traditionele kerkeigenaar uit om de toekomst met open perspectief te bezien, waarin zij een actieve rol kunnen behouden. Het verhaal gaat verder, maar op nieuwe manieren, en zij blijven er onderdeel van. Het is niet ‘wij-jullie’, maar een gezamenlijk traject.’

‘Wanneer kerkeigenaren kiezen voor een constructie waarin zij ‘huurder in eigen kerk’ worden, bijvoorbeeld via een externe exploitatiestichting, is het cruciaal dat zo’n samenwerking waarde oplevert. Dat vraagt om mensen die in meerdere velden tegelijk kunnen opereren en alles strategisch overzien en bij elkaar houden.’

‘Maatschappelijke meerwaarde is het uitgangspunt’

‘Regelmatige afstemming helpt om wederzijdse verwachtingen, afspraken en grenzen helder te blijven houden. Niet betuttelend, maar vanuit gelijkwaardigheid. Dat is belangrijk omdat veel internationale kerken zich niet altijd serieus genomen weten. Vooroordelen of weinig respect vanwege hun theologie of programma’s komen helaas nog voor. Juist daarom is de context van respect, openheid en gelijkwaardigheid essentieel voor een duurzame samenwerking.’

Wethouder Hilbert Bredemeijer, Den Haag:

‘We zoeken binnen de gemeente Den Haag actief naar manieren om vrijgekomen gebedshuizen dezelfde invulling te geven. Als een gebedshuis leeg komt te staan, behoudt het in principe vier jaar dezelfde bestemming om voortgezet religieus gebruik gemakkelijker te maken. Vanuit de gemeente zijn daar dan meteen diverse beleidsvelden bij betrokken.’

‘Zo’n aanpak begint met bestuurlijk draagvlak. In Den Haag heeft de omgang met levensbeschouwelijke organisaties een duidelijke plek binnen het gemeentelijk beleid. In de ambtelijke organisatie hebben we daarom goed met elkaar gesproken over de scheiding tussen kerk en staat, en vooral welke invulling je daaraan geeft. Binnen de beleidsafspraken is veel mogelijk als maatschappelijke meerwaarde en samenwerking het uitgangspunt zijn.’

‘Uit eigen onderzoek weten we welke geloofsgemeenschappen er zijn en in welke gebouwen zij bijeenkomen. Er wordt geïnvesteerd in duurzame relaties, door formele en informele gesprekken en dialoogsessies. Zo kennen we de mensen

en weten we welke thema's er spelen. Dat levert overzicht op en continuïteit in de voortgang van gesprekken. Het geheel leidt tot wederzijds begrip en samenwerking als dat nodig is.'

'Een vaste gemeentelijke contactpersoon voor levensbeschouwelijke organisaties is de spil in het proces. Zij kent hen goed en heeft een directe lijn. Daardoor weten de gemeenschappen ons ook te vinden. Ook verbindt de vaste contactpersoon gemeentelijke beleidsdomeinen als erfgoed, maatschappelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening. Dat levert een integrale aanpak op rond de gebedshuizen.'

'Door vertrouwen op te bouwen en samenwerking te stimuleren, is een duurzame omgang met de eigenaren van gebedshuizen ontstaan'

'Het is belangrijk de verwachtingen goed te managen, de gemeente regelt geen gebedshuis en koopt geen panden. We zien onszelf wél als partner in maatschappelijke ontwikkeling en we stellen middelen beschikbaar, voor onderzoek, pilots en netwerkbijeenkomsten. Zo is ook een voormalig schoolgebouw aan de Weimarstraat gereed gemaakt voor wijkactiviteiten, voor gebedsdiensten van migrantenkerken en voor interlevensbeschouwelijke samenwerking en dialoog. De kerken zijn niet door de gemeente Den Haag zelf geselecteerd, maar door HUB Den Haag, een netwerk van en voor internationale en migrantenkerken in de regio Den Haag. Die afstand moet je ook houden.'

'De gemeente ziet zichzelf als verbinder. Door vertrouwen op te bouwen en samenwerking te stimuleren, is een duurzame omgang met de eigenaren van gebedshuizen ontstaan, zodat naast de levensbeschouwelijke ook de maatschappelijke betekenis kan blijven bestaan. We hopen dat iedereen uiteindelijk genoeg draagkracht heeft om de ruimtebehoefte zelfstandig te organiseren.'



Orthodoxe Parochie van de
Heilige Theofano in Nijmegen

4. Weten wat werkt: informatie voor burgerlijke gemeenten

Om voortgezet religieus gebruik van kerkgebouwen mogelijk te maken is kennisdeling, wederzijds begrip en samenwerking nodig. Als kerkeigenaren, nieuwe kerkelijke gebruikers en burgerlijke gemeenten elkaar weten te vinden, ontstaan in gezamenlijkheid nieuwe kansen voor behoud en vernieuwing.

Onder ‘burgerlijke gemeenten’ wordt in deze handreiking verstaan: de gemeentelijke overheid. Voor deze benaming is gekozen om spraakverwarring te voorkomen (omdat een geloofsgemeenschap ook kan worden aangeduid als ‘gemeente’).

De burgerlijke gemeente kan te maken krijgen met vragen over bijvoorbeeld gebruik en behoud van kerkgebouwen. Dat raakt meerdere domeinen, zoals erfgoed, ruimtelijke ordening en leefbaarheid. De informatie voor burgerlijke gemeenten wordt net als bij kerkeigenaren en nieuwe kerkelijke gebruikers in vijf thema’s uitgelicht.

Burgelijke gemeenten	
Kennis	Omvang en reikwijdte vraagstuk Zicht op de ruimtebehoefte Stichting Samen Kerk in Nederland Intern werkproces
Besluitvorming	Scheiding kerk/staat Kerkenvisie, nota religieus erfgoed Druk op vastgoedmarkt Politieke samenstelling
Het gebouw	Belang van de gebouwen Monumentenstatus en bescherming
Financieel en juridisch	Subsidie Omgevingsvisie/plan Lokale vergunningen
Samenwerking	Erkenning Meedenken Cultuurverschil Communicatie



Ethiopisch-orthodoxe
Tewahdo Kerk Tsereha Aryam
de Heilige Drie-eenheid Kerk
in Veldhoven

4.1. Burgerlijke gemeenten en kennis

Een burgerlijke gemeente heeft altijd betrokkenheid als het gaat om wettelijke procedures en ruimtelijke ontwikkeling, en kan voor zichzelf bepalen of en in welke mate zij een actieve rol ziet weggelegd rond religieus erfgoed en het veranderend gebruik van kerkgebouwen.

Zicht op de ruimtebehoefte

Voor veel burgerlijke gemeenten zijn nieuwe kerkelijke gebruikers en hun ruimtebehoefte nog relatief onbekend. Vaak is ook niet in beeld in welke gebouwen zij bijeenkomen. In de praktijk blijkt dat dat kan gaan om oude schoolgebouwen, een verdieping in een bedrijfspand, maar ook iemands woonkamer of een garagebox. De ruimtebehoefte van de nieuwe kerkelijke gebruikers is groot, maar er is niet een centraal punt waar de ruimtebehoefte bekend is.

Indien de burgerlijke gemeente dat wil, kan zij bijvoorbeeld inventariseren welke kerkeigenaren en welke nieuwe kerkelijke gebruikers zich oriënteren op vraag en aanbod van ruimte. Door zicht te hebben op de veranderende situatie rond bestaande kerkgebouwen, kan een burgerlijke gemeente indien zij dat wenst een rol spelen als makelpunt van maatschappelijke ruimte, zodat in dit geval vastgoed voor religieus gebruik beschikbaar blijft. Een makelpunt is een centrale voorziening die vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed samenbrengt. Sommige gemeenten hebben een dergelijk makelpunt voor vastgoed, waar vraag en aanbod samenkomt. De grootte van de nieuwe kerkelijke gemeenschap bepaalt samen met andere factoren of een bestaand kerkgebouw wel of niet in aanmerking komt voor gedeeld of voortgezet religieus gebruik.

Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN)

De groep 'nieuwe kerkelijke gebruikers' in Nederland bestaat uit naar schatting ruim 1 miljoen internationale christenen. Zij zijn georganiseerd in groter (nationaal of internationaal) verband, of in lokaal, kleiner verband. Burgerlijke gemeenten die op zoek zijn naar meer informatie kunnen terecht bij Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN), het landelijke platform voor en door internationale, interculturele kerken in Nederland. Stichting Samen Kerk in Nederland ondersteunt deze kerken en vertegenwoordigt de belangen van deze groepen en is in veel gevallen op de hoogte van ruimtebehoefte.

Intern werkproces

De afgelopen jaren is mede vanuit het rijk via het programma Toekomst Religieus Erfgoed in veel burgerlijke gemeenten aandacht geweest voor kerkenvisies. Daar zijn mogelijk aanbevelingen uit voortgekomen voor de gemeentelijke inbreng bij het vraagstuk van leegkomende kerkgebouwen. In de praktijk blijkt dat een domeinoverstijgende benadering, waarbij verschillende gemeentelijke beleidsvelden worden betrokken, de omgang met kerkgebouwen breder bestrijkt dan vanuit alleen erfgoed of ruimtelijke ordening. Dit vraagt om een goed ingericht intern werkproces binnen de burgerlijke gemeente.

Vanuit ruimtelijk (ontwikkelings)perspectief van een wijk kan de burgerlijke gemeente een faciliterende rol spelen. Een initiatief tot veranderend of gedeeld religieus gebruik van een kerkgebouw kan indien nodig actief begeleid worden tot het tot concrete planvorming komt en instroomt in een regulier proces.

De burgerlijke gemeente kan indien zij dat wenst, en indien de middelen beschikbaar zijn, een rol spelen door een gemeentelijk

contactpersoon te benoemen voor gebedshuizen. Ook kan periodiek een bijeenkomst georganiseerd worden waarbij kerkeigenaren, nieuwe kerkelijke gebruikers en de verschillende beleidsvelden van de burgerlijke gemeente aanwezig zijn voor uitwisseling van informatie, kennis en ervaringen. Bij een dergelijk platform kunnen bijvoorbeeld ook externe deskundigen worden uitgenodigd om naar vraag en aanbod van kerkgebouwen te kijken. Bij het beoordelen van aanvragen voor vergunningen in verband met werkzaamheden en/of aanpassing aan kerkgebouwen, kan de burgerlijke gemeente in een vooroverleg aangeven wat wenselijk en haalbaar is.

4.2. Burgerlijke gemeenten en besluitvorming

Burgerlijke gemeenten en religieuze organisaties komen elkaar op veel terreinen tegen, de omgang met elkaar kan gevoelig liggen.

Scheiding kerk/staat

De scheiding van kerk en staat geeft de overheid handvatten voor bestuurlijke neutraliteit. De publicatie 'Tweeluik religie en publiek domein' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten beschrijft de verhouding tussen gemeenten en religieuze organisaties, juridische kaders en geeft praktische voorbeelden.

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke overheid zich onpartijdig opstelt en de vrijheid van godsdienst en levensovertuiging en het gelijkheidsbeginsel beschermt. In de praktijk is soms sprake van terughoudendheid bij de burgerlijke gemeente, wat ertoe kan leiden dat elk contact vermeden wordt. Dan kan onnodige afstand ontstaan tussen overheid en geloofsgemeenschappen.

Kerkenvisie, nota religieus erfgoed

In een kerkenvisie of nota religieus erfgoed worden vaak de uiteenlopende belangen van stakeholders benoemd. De gemeenteraad kan de kerkenvisie of nota religieus erfgoed vaststellen en bepalen dat deze actief uitgevoerd moet worden – al bepalen kerkeigenaren uiteindelijk zelf wat er met hun gebouw gebeurt. De kerkenvisie of nota religieus erfgoed kan ook gekoppeld worden aan de omgevingsvisie en omgevingsplan, en dienen als instrument voor beleid en omgang met dit onderwerp.

Druk op vastgoedmarkt

Als religieus vastgoed alleen wordt benaderd vanuit de financiële waarde in het economisch verkeer, blijft de sociaal-maatschappelijke waarde onderbelicht. Als gemeenschapswaarden worden meegenomen bij beslissingen over het kerkgebouw of bij medegebruik door andere kerkgenootschappen, kunnen bredere afwegingen worden gemaakt.

Politieke samenstelling

De politieke samenstelling van het gemeentebestuur kan medebepalend zijn voor de omgang met religieus erfgoed. Ziet een burgerlijke gemeente geloofs-gemeenschappen als onderdeel van het maatschappelijk leven, dan is de bereidheid tot samenwerking waarschijnlijk groter dan wanneer de scheiding tussen kerk en staat strikt wordt opgevat. Ruimtelijke doelen en maatschappelijke waarden van religieus erfgoed in samenhang bekijken, leidt tot een ander beleid en andere prioriteiten.

4.3. Burgerlijke gemeenten en het gebouw

Kerkgebouwen hebben een betekenisvolle rol in hun omgeving. Ze geven identiteit aan een stad of dorp en hebben een cruciale belevingswaarde voor zowel de kerkelijke gemeenschap als de omwonenden. De gemeentelijke overheid kan een verbindende rol spelen tussen kerkeigenaren, potentiële nieuwe kerkelijke gebruikers en buurtbewoners.

Belang van de gebouwen

Kerkgebouwen hebben naast de religieuze ook een maatschappelijke en ruimtelijke waarde. De omgang met kerkgebouwen vraagt dan ook om een afweging van maatschappelijke, erfgoed-, en ruimtelijke belangen. Door kerkgebouwen breder te benaderen, kan beleid worden gemaakt dat inzet op deze gebouwen als bijdrage aan de leefkwaliteit en sociale cohesie. Een burgerlijke gemeente kan dan binnen een dergelijk beleidskader bijvoorbeeld stimuleren dat de kerk een kerkelijke/maatschappelijke functie behoudt. Uiteindelijk is het wel aan de eigenaar aan wie die het gebouw verkoopt.

Monumentenstatus en bescherming

Indien de burgerlijke gemeente de ambitie heeft om kerkgebouwen met cultuur-historische waarden te behouden en te beschermen, is het van belang zicht te hebben op deze gebouwen en deze te beschermen. Aanwijzing tot gemeentelijk monument wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Ter bescherming van het cultureel erfgoed moet de gemeente in het omgevingsplan regels stellen. In het omgevingsplan kunnen gebouwgerichte ambities worden vastgelegd, bijvoorbeeld over aanwijzing van functies met bijpassende regels voor gebruik en beschermingsregime.



4.4. Burgerlijke gemeenten en financieel & juridisch

Via subsidies, juridische kaders/vergunningen en binnen de omgevingswet is ondersteuning mogelijk. Door onderlinge afstemming van deze gebieden ontstaat een integraal gemeentelijk kader.

Subsidie

Als een kerkgebouw rijksmonument is, kan subsidie worden verleend voor onderhoud, restauratie of verduurzaming. Sociaal-maatschappelijke activiteiten van een geloofsgemeenschap kunnen ook door de burgerlijke gemeente worden gesubsidiëerd. Sommige gemeenten hebben ook subsidies voor gemeentelijke monumenten, maar meestal is dit niet het geval.

Subsidies voor verduurzaming van monumenten kunnen sterk variëren, afhankelijk van het type monument. Rijksmonumenten hebben doorgaans toegang tot meer subsidiemogelijkheden, die een groter percentage van de kosten kunnen dekken, dan gemeentelijke monumenten. Het is belangrijk om per situatie te onderzoeken welke subsidies beschikbaar zijn.

Omgevingsvisie/omgevingsplan

Na vaststelling van een kerkenvisie of nota religieus erfgoed door de gemeente, kan deze input zijn voor een omgevingsvisie en omgevingsplan. Het religieus erfgoed wordt dan opgenomen in gemeentelijk beleid en ruimtelijke ordening.

Karengemeente in Ede

In de omgevingsvisie kan de gemeente bijvoorbeeld ambities voor behoud, bescherming en gebruik van religieus erfgoed vastleggen.

In het omgevingsplan kunnen vervolgens regels worden opgenomen over hoe om te gaan met (religieus) erfgoed. Dat kan ook via een breed erfgoedprogramma, waarin het erfgoedbeleid breed verankerd wordt. Sommige zaken zullen vallen onder meer algemene regels, denk aan parkeren, verkeersstromen of gebruik van livemuziek.

4.5. Burgerlijke gemeenten en samenwerking

Als burgerlijke gemeenten, kerkeigenaren en nieuwe kerkelijke gebruikers met elkaar in gesprek zijn, ontstaat inzicht in elkaars achtergrond en standpunten.

Erkenning

Inzet voor de samenleving, zoals steun aan kwetsbaren, armoedebestrijding en kledingbanken, is een belangrijke pijler vanuit de religieuze functie van de kerkgemeenschappen. Zij vinden erkenning daarvan belangrijk en willen binnen het gemeentelijk netwerk graag gezien worden als volwaardig gesprekspartner.

Meedenken

In sommige situaties kan de omgeving overlast ervaren, bijvoorbeeld door geluid, parkeren of intensief gebruik van de

gebouwen. Dit kan soms leiden tot klachten bij de kerkelijke gebruiker of handavingsverzoeken bij een gemeente. Voor een fijn contact in de buurt en om overlast te voorkomen is het een goed idee om al vroeg zorgvuldig overleg en contact met burens, wijkraad, gemeente en de kerkelijke gebruikers te organiseren. De burgerlijke gemeente kan een faciliterende rol spelen bij dit goede overleg en wanneer dat nodig is bijdragen aan het zoeken naar gezamenlijke oplossingen.

Cultuurverschil

Cultuurverschillen kunnen zowel kansen als uitdagingen creëren in de samenwerking tussen gemeentelijke overheden en internationale geloofsgemeenschappen. Effectieve samenwerking vereist wederzijds begrip, respect voor verschillende waarden en een flexibele benadering van beleidsvorming.

Communicatie

Een vast aanspreekpunt binnen de gemeentelijke overheid, een vaste kerngroep met flexibele schil en/of een duidelijk intern werkproces over onder meer de afstemming tussen afdelingen vergemakkelijkt de communicatie. Indien er regelmatig netwerkbijeenkomsten door de gemeente worden geïnitieerd, kunnen betrokkenen informatie delen en voortgang bespreken en het contact goed (onder)houden.

Samenvatting voor burgerlijke gemeenten

- Kerkgebouwen hebben een betekenisvolle rol in hun omgeving, de gemeentelijke overheid kan een verbindende rol spelen.
- Als gemeenschapswaarden worden meegenomen bij beslissingen over het kerkgebouw of bij medegebruik door andere kerkgenootschappen, kunnen bredere afwegingen worden gemaakt.
- Vanuit ruimtelijk (ontwikkelings)perspectief van een wijk kan de burgerlijke gemeente een faciliterende rol spelen in de samenwerking tussen kerkeigenaren en nieuwe kerkelijke gebruikers rondom een kerkgebouw.
- Als een kerkenvisie of nota religieus erfgoed is vastgesteld door de gemeente, kan deze input zijn voor een omgevingsvisie en omgevingsplan. Het religieus erfgoed wordt dan opgenomen in gemeentelijk beleid en ruimtelijke ordening.
- Uitgangspunt is dat de gemeentelijke overheid zich onpartijdig opstelt en de vrijheid van godsdienst en levensovertuiging en het gelijkheidsbeginsel beschermt. Kerkeigenaren bepalen uiteindelijk zelf wat er met hun gebouw gebeurt.
- De bewustwording van de aanwezigheid van nieuwe kerkelijke gebruikers en hun ruimtebehoefte is vaak een eerste stap.
- Burgerlijke gemeenten die op zoek zijn naar meer informatie kunnen terecht bij Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN), het landelijke platform voor en door internationale, interculturele kerken in Nederland.
- Als burgerlijke gemeenten, kerkeigenaren en nieuwe kerkelijke gebruikers met elkaar in gesprek zijn, ontstaat inzicht in elkaars achtergrond en standpunten. Effectieve samenwerking vereist wederzijds begrip, respect voor verschillende waarden en een flexibele benadering van beleidsvorming.
- Een vast aanspreekpunt binnen de gemeentelijke overheid, een vaste kerngroep met flexibele schil en/of een duidelijk intern werkproces over onder meer de afstemming tussen afdelingen, vergemakkelijkt de communicatie.

Stappenplan burgerlijke gemeenten

Stap 1. Bewustwording en oriëntatie

- Breng de kerkgebouwen en de eigenaren van deze gebouwen in kaart, inventariseer hoe zij de toekomst zien en welke ondersteuningsvragen zij eventueel hebben aan de burgerlijke gemeente. Overweeg om een gemeentelijke kerkenvisie op te stellen.
- Geef kerkeigenaren informatie over hun eigen gebouw. Men weet niet altijd welke monumentale waarden er zijn.
- Breng nieuwe kerkelijke gebruikers in beeld die een eigen gebouw willen huren of kopen. Hierdoor kan vraag en aanbod bij elkaar komen (indien dit past binnen het gemeentelijk beleid).
- Desgewenst kan een overzicht gemaakt worden van de kerkgebouwen en kunnen kansen geïnventariseerd worden (bijvoorbeeld met betrekking tot leegstand) om prioriteiten te bepalen.

Stap 2. Praktische stappen zetten

- Richt een intern werkproces in met duidelijke afspraken over taken en wanneer relevante beleidsvelden worden betrokken, bijvoorbeeld het maatschappelijk domein, ruimtelijk domein of een gemeentelijk contactpersoon voor maatschappelijke ruimtes.
- Een vast aanspreekpunt of kernteam kan vragen coördineren en naar de juiste afdeling(en) sturen.

Stap 3. Juridisch kader

- Indien er sprake is van een kerkenvisie of nota religieus erfgoed kan deze gekoppeld worden aan beleidsafspraken en in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.
- Breng relevante mogelijkheden voor subsidies in kaart, bijvoorbeeld voor onderhoud, verduurzaming, restauratie.
- Een vast aanspreekpunt binnen de burgerlijke gemeente kan een initiatief voor (de aanpassing van) een kerkgebouw (met monumentenstatus) begeleiden, tot de aanvraag instroomt in een regulier proces.
- Geef eigenaren informatie over procedures, termijnen en verwachtingen.

Stap 4. Stimuleer samenwerking

- Organiseer periodiek overleg met eigenaren van kerkgebouwen, geloofsgemeenschappen en andere belanghebbenden.
- Faciliteer het delen van kennis over goede voorbeelden, ervaringen met het delen en/of overdragen van het kerkgebouw, de rol die de burgerlijke gemeente daarbij speelt, en gemeentelijke kaders.
- Bevorder respectvolle communicatie en houd rekening met cultuur- en verwachtingsverschillen.

Interview Stichting Kerkelijk Geldbeheer

Directeur Jos de Kleuver en account-manager André Boer van Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG) in Gouda:

‘Wij zien dat de behoefte aan een eigen kerkgebouw de afgelopen tien jaar sterk is toegenomen. Gemeenschappen willen een eigen, vaste plek waar zij samen kunnen komen voor gebedsdiensten en hun bredere rol in de samenleving. Wij werken dagelijks met een grote diversiteit aan internationale, interculturele kerken, vooral in de grote steden, en ook met evangelische- en pinksterkerken.’

‘De financiering van een kerkgebouw is echter geen invuloefening, het is telkens maatwerk. Een aanvraag beoordelen wij op drie pijlers: exploitatie, onderpand en bestuurskracht/moraliteit.’

‘Allereerst moeten de cijfers actueel en transparant zijn. We zien echter dat relatief jonge internationale gemeenschappen niet altijd complete kennis van het Nederlandse financiële systeem hebben. Wij ondersteunen dan bij het wat wij noemen ‘financieringsgereed’ maken van de kerkelijke organisatie, bijvoorbeeld door het toewerken naar toetsmomenten en het vergroten van inzicht. Het is bijvoorbeeld niet realistisch met 10.000 euro spaargeld een gebouw van 800.000 euro te willen kopen. We voeren dan ook respectvolle verwachtingsgesprekken, als iets niet kan, kijken we samen naar wat wel mogelijk is. Dat is een proces dat meerdere jaren kan duren.’

‘De tweede pijler gaat over het onderpand. Een kerkgebouw vertegenwoordigt financieel vooral grondwaarde. Wij willen graag helpen en een lange termijn-relatie aangaan, maar financiering heeft alleen zin als er een realistische exploitatie is. Onze tegemoet-

koming zit in de begeleiding, maar uitgangspunt blijft of je het wel of niet kunt betalen. Financiële haalbaarheid blijft de basis.’

‘Tot slot kijken wij naar de gezondheid van de geloofsgemeenschap, zoals bestuurskracht, continuïteit en leeftijdsopbouw. Veiligheid, transparantie en gezond leiderschap worden door ons ook meegewogen, we hebben daar actieve gesprekken over.

Kerkgemeenschappen die onderdeel zijn van een koepel of een internationale structuur zijn vaak bekend met financiële, organisatorische en sociale zaken. Kleinere groepen moeten het meer op eigen kracht doen, wat meer begeleiding vraagt.’

‘Bij de begeleiding van kerken blijft financiële haalbaarheid het uitgangspunt’

‘De maatschappelijke functie van kerkgemeenschappen vinden wij als Stichting Kerkelijk Geldbeheer belangrijk. Het gaat over burgerschap, over een type samenleving die we met elkaar willen neerzetten. Kerken hebben daar een belangrijke rol in. Daarom vinden wij dat het voor burgerlijke gemeenten relevant is om ‘het kerkgebouw’ mee te nemen in het ruimtelijk beleid. Niet elk traditioneel kerkgebouw past bij de omvang of behoefte van een internationale kerkgemeenschap, terwijl maatschappelijk vastgoed steeds schaarser wordt. Daardoor ontstaat soms een mismatch tussen beschikbare gebouwen en de behoefte aan kleinschalige, betaalbare plekken. De uitdaging voor de komende jaren ligt in het vinden van gebouwen die passen bij de schaal en middelen van de kerkgemeenschappen met behoefte aan (andere) huisvesting.’

Ervaringsverhaal Roemeens-Orthodoxe Parochie, Megen



Foto's interview: Judith Toebast

De Roemeens-orthodoxe gemeenschap Megen-Arnhem werd in november 2024 eigenaar van de St. Servatiuskerk (rijksmonument) in Megen. Op zondagochtend is de kerk vol met mensen. Kinderen lopen rond, wat mag van de priester, en op de verschillende tafels staan schalen met zelfgemaakte taarten en andere lekkernijen voor na afloop van de dienst. Bart Edelenbos en zijn Roemeense vrouw Katia vertellen hoe het gebouw werd aangekocht.

Bart en Katia Edelenbos, Roemeens-orthodoxe gemeenschap Arnhem-Megen:

‘Wij zijn de eerste Roemeense geloofs-gemeenschap in Nederland met een eigen kerkgebouw en dat vinden we bijzonder. Sinds het kerkgebouw van onszelf is, komen meer mensen hier naartoe. Dat het ‘onze kerk’ is, is mentaal en gevoelsmatig heel belangrijk.’

‘We zijn ooit begonnen in de kelderruimte van een bejaardenhuis. De toenmalige priester kwam helemaal uit Luik, onze

huidige priester heeft zijn werk tien jaar geleden overgenomen. Omdat we na elke dienst telkens alles moesten opruimen, ging een deel van de attributen zelfs deels in de kofferbak van zijn auto. Met hulp van alle parochianen huurden we daarna een kerk in Westervoort. Drie jaar geleden kwamen we in Megen terecht. In het huurcontract stond dat wij het eerste recht van koop hadden.’

‘De administratie moet in orde zijn, als dat niet het geval is, begin daar dan mee’

‘Het kostte moeite om het geld voor het gebouw bij elkaar te krijgen. Uiteindelijk is het gelukt door donaties van de gemeenschap, geleend spaargeld van de parochiën en fondsen van de Roemeense staat. Dat laatste was noodzakelijk in de financiering, maar ook onzeker omdat niet alle aanvragen worden toegekend. Om voor de fondsen van de Roemeense staat in aanmerking te komen moest er een ondertekend koopcontract zijn met een leverdatum direct na de zomer 2024. Een andere voorwaarde was dat vijftig procent van de koopsom op de bankrekening van de kerk stond. Op de leverdatum hadden de fondsen nog geen goedkeuring gegeven. In overleg met de verkopende parochie werd de datum verschoven naar begin oktober. Omdat er toen nog geen groen licht was van de fondsen, moesten we weer uitstel aanvragen. We zijn toen wel meteen financiering gaan regelen voor het geval de fondsen niet zouden uitkeren. We moesten onze inkomsten aantonen en hebben veel energie gestoken in een adequate ledenadministratie. Uiteindelijk gaven de fondsen net voor de derde leverdatum hun goedkeuring.’

‘In het koopcontract stonden zaken die op het laatste moment nog zijn aangepast, bijvoorbeeld dat er geen huwelijken of doopfeesten zouden mogen zijn. Dat had te maken met een kettingbeding voor het geval een aankopende partij de kerk geen geloofsbestemming zou geven. De notaris heeft ons daar toen erg mee geholpen. De externe adviseur regelde een flinke korting op de aankoopprijs in ruil voor inkomsten van de zendmast op de kerktoren.’

‘Gelukkig waren de contacten met het bisdom Den Bosch goed. Voor het hoogaltaar is nu een in Roemenië gemaakte iconostase geplaatst. We hebben ook een open dag gehouden voor

de inwoners van Megen. Het contact met de buurt is goed, dat vinden we ook belangrijk. De burens zijn blij dat het kerkgebouw geen herbestemming heeft gekregen.’

‘Ons belangrijkste advies voor andere kerkgemeenschappen is dat je moet zorgen voor een heel goede ledenadministratie om de maandelijkse inkomsten te borgen en verantwoorden naar de instellingen waar je geld wilt lenen. Verder is het verstandig minstens één Nederlandse contactpersoon voor de notaris en andere partijen te regelen. Bij ons kwam het geld uit Roemenië later dan verwacht binnen, we moesten al bijna het boetebeding betalen. Dan heb je iemand nodig uit Nederland zelf om voor elkaar te krijgen dat de datum nog even uitgesteld kan worden en om te garanderen dat het echt goedkomt. Het zakelijke deel moet dus in orde zijn, anders kun je nooit een eigen kerkgebouw kopen.’

Alexander van Rossem, parochie Willibrordus Oss, over de verkoop van de Sint Servatiuskerk in Megen aan de Roemeens-Orthodoxe gemeenschap:

‘Op een gegeven moment zagen wij dat de onderhoudskosten van onze kerk enorm hoog werden, terwijl er steeds minder mensen naar de vieringen kwamen. Dan weet je dat er iets moet gebeuren. Niets doen is geen optie als je de verantwoordelijkheid draagt voor een kerkgebouw én een geloofsgemeenschap.’

‘We vonden het belangrijk dat er in het gebouw nog steeds activiteiten zouden plaatsvinden die recht doen aan de plek. Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN) heeft in het proces een belangrijke rol gespeeld. Via hun contacten kwam de

‘Dat er nog altijd een mis wordt gevierd, stemt ons tevreden’

*‘Zet niet plots een
Te Koop-bord in
de tuin, maar ga
eerst de dialoog aan
met de buurt’*

Roemeens-orthodoxe kerkgemeenschap in beeld die we meteen als een goede match zagen – en die duidelijk onze voorkeur had. Dat er nu nog altijd een mis wordt gevierd, stemt ons tevreden. Er zijn ook beelden achtergebleven, daarover hebben we in een bruikleenovereenkomst afspraken gemaakt.’

‘We zijn begonnen met een onafhankelijke taxatie. Je wilt immers dat het hele traject zorgvuldig en transparant verloopt. Op het moment dat de kerk bij de notaris wordt overgedragen, moet je er een goed gevoel bij hebben, zodat je later tegen volgende generaties kunt zeggen dat je het juiste hebt gedaan. Toch blijft het een knoop in je buik, het is geen besluit dat je lichtvaardig neemt.’

‘Parallel loopt ook het formele proces: aan het bisdom toestemming vragen om de kerk aan de eredienst te onttrekken. Dat is ook gebeurd, in ons geval waren er al jarenlang nauwelijks bezoekers en bijna geen vrijwilligers meer.’

‘Wij wilden graag dat het geld dat vrijkwam bij de verkoop opnieuw kon worden geïnvesteerd. Dus niet oppotten voor eenmalig gewin, maar inzetten om de parochie financieel toekomstbestendig te maken. Dat is uiteindelijk waar we onze verantwoordelijkheid voelden.’

‘We wisten dat er weerstand zou zijn. Er zijn altijd mensen die sterk aan het gebouw verbonden zijn en die vragen: ‘Moet dat nou?’. Aan hen lieten wij de rekensom zien. Een enkele mis op zondag voor vier mensen: dat is niet vol te houden.’

‘Vanaf het eerste idee binnen het parochiebestuur tot aan de uiteindelijke verkoop ben je zo twee à drie jaar verder. Je moet niet wachten tot het water je aan

de lippen staat, maar een goede koper vinden. Wij hadden geluk. Op het moment dat het ging rondzingen dat het kerkgebouw te koop kwam, diende de juiste koper zich aan.’

**Wethouder Sidney van den Bergh,
Gemeente Oss:**

‘De gemeente Oss werkt op dit moment aan een intentieverklaring met de parochies in de gemeente. Samen kijken we naar de vraag wat er speelt rond de kerkgebouwen: welke gebouwen komen mogelijk vrij, welke staan onder druk en wat betekent dat voor de samenleving? De intentieverklaring moet duidelijk maken wat wij als burgerlijke gemeente kunnen bieden en wat wij van de parochies vragen. We hebben daarvoor samen een format ontwikkeld, maar het geheel is nog een pilot. Eén van de belangrijkste afspraken is dat een kerkgebouw niet plots wordt afgestoten met een bord ‘Te Koop’ in de tuin, maar dat er eerst een buurtbijeenkomst plaatsvindt zodat een dialoog met de gemeenschap kan ontstaan. Dan landt een nieuwe bestemming of nieuwe gebruiker op een heel andere manier binnen de samenleving. Wij kunnen zo’n eerste bijeenkomst faciliteren, bijvoorbeeld begeleid door een objectieve buitenstaander.’

‘Als wij dergelijke stappen van parochies vragen, vind ik omgekeerd dat we als overheid ook iets moeten bieden. Het uitgangspunt is daarbij dat een gebouw gebruikt moet blijven. Bij het Clarissenklooster Sint-Josephsberg in Megen draagt de gemeente Oss bijvoorbeeld bij aan het toekomstbestendig maken van het ruim driehonderd jaar oude klooster. Het is in het geval van dit gebouw belangrijk om op tijd te handelen;

ik wil voorkomen dat we over tien jaar met een gebouw zitten waarvan iedereen zich afvraagt 'wat moeten we ermee?'. Nu ligt er een goed plan, zijn diverse partijen bereid om te investeren en kan het gebouw een toekomst krijgen. Een vergelijkbare situatie speelt bij de Luciakerk in Ravenstein: als lokale partijen mee willen financieren, vind ik dat wij dat ook moeten doen.'

'De overheid is echter niet de oplossing voor alles. En we moeten realistisch blijven: niet elke kerk kan een museum, buurthuis of bibliotheek worden. In onze gemeente met 23 dorpen en kernen zijn kleine kerkjes gemakkelijker te transformeren dan de grote Cuypers-kerken. Binnen de gemeente Oss wordt nu binnen het sociaal domein geïnventariseerd welke behoefte er is aan zorgvoorzieningen en woon-zorgcomplexen. Zodra dat duidelijk is kunnen we eventueel bekijken of er een eventuele match is met kerkgebouwen die vrijkomen.'

'Onze rol zit vooral in het contact onderhouden. Elk jaar gaan we langs alle parochies om bij te praten over ontwikkelingen en de toekomst. Tussendoor hebben we korte lijnen: bellen, appen, informeren. Een kerkgemeenschap vraagt mij wel eens of ik een gebouw beschikbaar heb, dan kan ik hen door die contacten soms doorverwijzen.'

'Mijn belangrijkste les voor andere burgerlijke gemeenten is: durf wat te doen. Als je niet tijdig handelt, creëer je problemen voor later. Blijf in gesprek met parochies, met de samenleving en met elkaar. En bovenal: zorg dat de gebouwen gebruikt blijven.'



English summary

Nieuw Onderdak – Continued and/or Shared Religious Use of Church Buildings

The guide *Nieuw Onderdak* focuses on the future of church buildings in the Netherlands and how these buildings can be preserved through continued or shared religious use. Many traditional church communities are becoming smaller, causing church buildings to become empty or risk losing their original function. At the same time, there are growing, often international and intercultural church communities that are looking for suitable spaces for religious gatherings and social activities. The purpose of this guide is to support church owners, new religious users, and municipal authorities in finding solutions for the preservation and use of church buildings. The main focus is on cooperation, clear agreements, and maintaining the religious significance and heritage value of these buildings.

Key points for church owners

Church owners can view new religious users as potential partners to keep the church building in use and preserve its religious function. It is important for them to investigate which new religious communities are looking for suitable spaces. In addition, they need to create support within their own community and make clear agreements about the use of the building, maintenance, finances, and the division of responsibilities. It is also important to consider the historical and possible monument value of the church building. Successful cooperation requires investment in personal contact, communication, and mutual trust. Sharing or selling a church building therefore requires careful preparation. A step-by-step plan can help church owners make decisions, explore possibilities, and guide the transition to a new situation.

Key points for new religious users

New religious users need to prepare carefully before renting or purchasing a church building. It is important that they become visible in the local community and

build a network with relevant organisations and other communities. They should also establish a clear organisational structure, so that responsibilities for decisions and communication are clear. Furthermore, they need to have insight into financial, administrative, and legal matters. Creating a programme of requirements helps define which spaces and facilities are needed for the activities of the community. Clear agreements about rent, use, maintenance, and possible adjustments to the building are essential for successful cooperation.

Having their own church building provides a community with more stability, recognition, and space for religious and social activities. At the same time, ownership comes with responsibilities, such as maintaining the building and complying with heritage regulations.

Role of municipal authorities

Municipal authorities can contribute by connecting different parties, providing information about regulations, and supporting the preservation of religious heritage. They can also assist with questions regarding social activities, permits, and the use of public spaces.

Cooperation as the key factor

The guide emphasises that successful cooperation mainly depends on:

- open communication;
- understanding differences in culture and traditions;
- trust between the parties involved;
- clear agreements about responsibilities;
- a shared commitment to preserving church buildings.

Conclusion

The future of church buildings is not only about preserving the physical structures, but also about maintaining their meaning as places of gathering, faith, and community. By opening existing church buildings to new or shared religious users, these special buildings can continue to have a valuable role in society and receive a new future.

Bronnen

Motie Don Ceder, Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 156, nr. 133.
Voorgesteld 3 december 2024
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2024D47595&did=2024D47595>

Kamerbrief Aanpak grote monumenten en religieus erfgoed', 2 juni 2025
<https://open.overheid.nl/documenten/72aa55bd-586c-462f-916d-336b094fo626/file>

Tweeluis religie en publiek domein, handvatten voor gemeenten over de scheiding tussen kerk en staat. Ministerie van BZK en VNG. 2019.
vng.nl/sites/default/files/2020-02/tweeluisreligieenpubliekdomein2019.pdf

Christenen in Nederland, Sociaal en Cultureel Planbureau. 2018.

Het ruimtegebruik van religieuze organisaties in Amsterdam Zuidoost, Naomi Oud. 2018. Verkregen via Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN).

Het gebruik van gebedshuizen door migrantenkerken. Kaski Onderzoekscentrum Religie en Samenleving, Radboud Universiteit Nijmegen. 2021. repository.ubn.ru.nl/handle/2066/307000

SKIN Toolbox 'Geef kerken de ruimte'. SKIN / Geatan Mbwete. 2023.
www.skinkerken.nl/assets/publicaties/toolbox.pdf

Kerken Delen. Over de kansen en valkuilen van gezamenlijk gebruik van kerkgebouwen. Skin-Rotterdam. 2017.
skinrotterdam.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kerken_Delen_comp.pdf

Memo: Migrantengemeenschappen op zoek naar kerkruimte. SKIN, taskforce toekomst kerkgebouwen. 2008.
www.skinkerken.nl/assets/publicaties/tips-op-zoek-naar-ruimte-2008.pdf

Nummers Kerkbeheer:
www.kerkrentmeester.nl/app/uploads/2024/05/Kerkbeheer_3_2024_Toerusting2.pdf en www.kerkrentmeester.nl/app/uploads/2024/05/Kerkbeheer_3_2024_Stap_voor_stap.pdf.

Website VKB: www.kerkrentmeester.nl/herbestemmen-kerkgebouw/

Handreiking religieus erfgoed in beweging, samen bouwen aan de toekomst: inspiratie voor gemeenten. 2024. VNG, FGM, RCE.
handreiking-religieus-erfgoed-in-beweging.pdf

Tel je zegeningen. Het maatschappelijk rendement van christelijke kerken in Rotterdam en hun bijdrage aan sociale cohesie. Nijmeegs Instituut voor Missiewetenschappen. 2008.
www.skinkerken.nl/assets/publicaties/tel-je-zegeningen.pdf

Gesprekken, werkbezoeken en interviews

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Programma Toekomst Religieus Erfgoed: Liam Borger, Judith Toebast, Myra Wanst.

Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN): David van Duinen, Madelon Grant.

Namens Commissie Kerkelijke Gebouwen van het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO-K): Margreet Parlevliet, Joost Schelling, Karien van Velsen.

Stichting Kerkelijk Geldbeheer Gouda: André Boer, Jos de Kleuver.

Federatie Grote Monumentengemeenten, werkgroep religieus erfgoed: Gerda de Bruijn, Alice Gut, Marloes Veringa.

Eritrese Oriëntaalse Orthodoxe Tewahedo Kerk: Fnan Hagos.

Fatimakerk Weert: Rian Schonkeren-Hendrix.

Gemeente Weert: Bram Sentjens.

Evangelische Broedergemeente Utrecht: Rhoïnde Mijns-Doth.

Vrije Evangelische Gemeente Utrecht (voorheen): Dineke Spee.

Redeemed Christian Church of God, Den Haag: Bolaji Lasisi.

HUB Den Haag: Petra de Nooy.

Gemeente Den Haag: Hilbert Bredemeijer, Mara van Dijk, Gerard Hoogerwaard, Jonathan Provoost.

Roemeens-Orthodoxe Parochie Megen: Bart en Katia Edelenbos.

Parochie Willibrordus Oss: Alexander van Rossem.

Gemeente Oss: Sidney van den Bergh, Martine Eerelman-Hanselman.

Nuttige links

Programma Toekomst Religieus Erfgoed van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hierin zetten overheden, gebedshuis-eigenaren en vertegenwoordigers van erfgoed- en burgerorganisaties zich in voor de toekomst van het religieus erfgoed:
www.toekomstreligieuserfgoed.nl

Stichting Samen Kerk in Nederland (SKIN), platform voor en door internationale en migrantenkerken in Nederland: www.skinkerken.nl

Kennisbank met documenten over administratie en organisatie, gebouwen en gezonde gemeenschappen:
www.skinkerken.nl/kennisbank

<https://www.skinkerken.nl/kennisbank/gebouwen/cursus-huisvesting-2025>

Commissie Kerkelijke gebouwen van het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO-K)
www.cioweb.nl/commissies-2/cio-kerkgebouwen/

Kennisbank met informatie over gebouwen, geld, mensen en organisatie van VKB Kerkrentmeesters in samenwerking met de dienstenorganisatie van de Protestantse Kerk.
www.kerkrentmeester.nl/kennisbank/

Stichting Kerkelijk Geldbeheer Gouda, financiële dienstverlening aan kerken en aanverwante instellingen: www.skkgouda.nl

De website KerkGezocht.nl is een nieuw initiatief van Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG) om migrantenkerken die zoeken en kerken die ruimte hebben, bij elkaar te brengen. www.kerkgezocht.nl

HUB Den Haag: netwerk van en voor internationale en migrantenkerken in de regio Den Haag. www.hub-denhaag.nl

Rijksmonumenten zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister.
www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl

Subsidieregeling instandhouding monumenten
<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/s/subsidie-instandhouding-rijksmonumenten>

Omgevingsloket overheid:
www.omgevingswet.overheid.nl

Vereniging Beheerders Monumentale Kerkgebouwen
<https://vbm.nl/special/waar-vind-ik-informatie-over-migrantenkerken/>



Syrisch-katholieke Parochie
Sint-Jan de Apostel in Arnhem



Een kerkgebouw is meer dan steen: het is een plek waar mensen samenkomen en tradities worden doorgegeven. Een deel van de kerkgebouwen zal de komende jaren echter zijn religieuze functie verliezen. Deze handreiking kan kerkeigenaren, nieuwe kerkelijke gebruikers en burgerlijke gemeenten helpen om die functie te behouden. Samenwerking en kennis zijn essentieel. Ervaringsverhalen laten zien dat het kan. Zo dragen we samen bij aan het behoud van kerkgebouwen en de gemeenschappen die ze levend houden.

Met kennis en advies geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de toekomst een verleden.