



Kerkelijk Waardebeheer

Kennisdeling en kerkgebouwen

Postbus 675, 3800 AR Amersfoort
Koningin Wilhelminalaan 23
3818 HN Amersfoort
Telefoon 033 - 467 10 10
info@kerkelijkwaardebeheer.nl
www.SilasGroep.nl/kerkelijk-waardebeheer



Silas Groep
Partner van kerken

Kerkelijk Waardebeheer is onderdeel van de Silas Groep



KKA
Administraties



KKG
Beheer vastgoed



KKG Adviseurs
Beheer vastgoed



Kerkelijk Waardebeheer
Kennisdeling en kerkgebouwen

Jaarverslag 2019

Silas Groep. Houd de kerk in uw midden

Inhoud

1.WERKEN IN DE SILAS GROEP	3
2.WERKZAAMHEDEN	4
2.2 KENNISDELING	4
2.3 TAXEREN	5
2.3 ADVISEREN	6
2.4 PROCESBEGELEIDING	7
3. 2019 IN HET KORT	8
4. JAARCIJFERS	9
5. VERKLARING BESTUUR.....	10

1. WERKEN IN DE SILAS GROEP

2019 was het eerste jaar waarin Kerkelijk Waardebeheer samen met drie stichtingen de Silas Groep, partner van kerken, vormt.

Onze partnerstichtingen richten zich vooral, maar zeker niet uitsluitend, op dienstverlening aan Protestantse kerken. Het betreft het Kantoor der Kerkelijke Administraties (KKA), het Kantoor der Kerkelijke Goederen (KKG) en KKG Adviseurs.

In de Silas Groep zijn alle vragen die betrekking hebben op de transformatie van kerkgebouwen ondergebracht bij Kerkelijk Waardebeheer, terwijl KKG en KKG Adviseurs zich richten op het beheer van kerkelijk vastgoed, niet zijnde kerkgebouwen.

Door de samenwerking in de Silas Groep kan Kerkelijk Waardebeheer nu alle aspecten die aan de orde zijn bij de transformatie van kerkgebouwen behartigen. Van taxeren en verkoop (makelen), tot herbesteding en herontwikkeling. In 2019 ging de aandacht intern uit naar integratie en samenwerking en de werkwijze van Kerkelijk Waardebeheer.

Op grond van haar doelstelling doet Kerkelijk Waardebeheer dat alleen voor en in opdracht van christelijke kerken. Wij handelen niet zelf in kerkgebouwen. Door het divers samengestelde team kan Kerkelijk Waardebeheer nu elke vraag die betrekking heeft op de toekomst van een kerkgebouw oppakken.

Maar dat niet alleen. In de visie van Kerkelijk Waardebeheer is het kerkgebouw nauw verbonden met de geloofsgemeenschap die zich in deze tijd heroriënteert op haar taak, doelstelling en dus ook toekomst. Het ruimtevraagstuk (wat te doen met het kerkgebouw) én het geloofsvraagstuk (hoe willen wij kerk zijn?) zijn nauw met elkaar verweven.

DE STICHTING

Stichting Fondskerkelijk Waardebeheer is opgericht op 7 december 2011, waarna zij is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 54088941.

Het RSIN nummer is 851155182. De stichting werkt onder de verkorte naam 'Kerkelijk Waardebeheer' en maakt sinds 1 januari 2019 deel uit van de Silas Groep, partner van kerken. www.silasgroep.nl

Kerkelijk Waardebeheer is een ANBI. De activiteiten vallen onder SBI code 94993: steunfondsen niet op het gebied van Welzijnszorg.

Volgens haar statuten heeft de stichting met name ten doel: het bevorderen van het verantwoord (her)bestemmen van vastgoed dat toebehoort casu quo ten dienst staat aan (kerkelijke) instellingen, kerkgenootschappen, parochies, gemeenten en religieuze instituten en ten behoeve van het christelijk geloof.

2.WERKZAAMHEDEN

Kerkelijk Waardebeheer verricht de volgende werkzaamheden:

- kennisdeling (bewustwording en bevorderen van kennis over de bestemming van kerkgebouwen);
- taxeren van kerkgebouwen;
- adviseren ten aanzien van mogelijkheden inzake het gebruik en de exploitatie van kerkgebouwen;
- procesbegeleiding bij het uitvoeren van besluiten inzake kerkgebouwen;

2.2 KENNISDELING

In het kader van het stimuleren van de bewustwording met betrekking tot (on)mogelijkheden in het gebruik en de exploitatie van kerkgebouwen is Kerkelijk Waardebeheer actief met regionale bijeenkomsten, waarvan er in 2019 vier werden gehouden, te weten in Sprundel, Lemmer, Halfweg en Roermond.

Deze bijeenkomsten vonden plaats in locaties die kunnen inspireren, omdat men een nieuwe bestemming voor het gebouw heeft gevonden, of dat op een andere manier is gaan gebruiken. De bijeenkomsten trokken samen 120 mensen, voornamelijk bestuurders en beleidsmakers van lokale protestantse en katholieke kerken.

Op de agenda stond ditmaal het project kerkenvisies zoals dat door de burgerlijke overheid is opgezet en het nut en de noodzaak van gebouwenonderzoek door de kerk zelf. De geboden informatie en de ontmoeting met elkaar worden zeer gewaardeerd door de aanwezigen.

Naast de regionale bijeenkomsten vroeg Kerkelijk Waardebeheer aandacht voor kerkgebouwen door middel van het geven van interviews, houden van presentaties, het schrijven van artikelen en het deelnemen aan de Kerkenbeurs in Utrecht.

Een van de aardige en zeer gewaardeerde aspecten van de regiobijeenkomsten die wij organiseren is dat kerkbesturen elkaar ontmoeten. We staan er niet altijd bij stil dat deze mensen vaak in betrekkelijke eenzaamheid hun vraagstukken proberen op te lossen. Praten met lotgenoten helpt.

Omdat we zowel protestanten als katholieken terzijde staan, en deze onze bijeenkomsten bezoeken, is er ook een aardige inzicht in elkaars keukens. Met als inzicht dat er verschillen zijn tussen beide kerken, en waar het de kerkgebouwen betreft ook veel overeenkomsten.

Dat we onze bijeenkomsten openen met een introductie door de lokale kerk, wordt buitengewoon op prijs gesteld. De gastheer of -vrouw is trots en enthousiast, de aanwezigen horen nu eens van van collegae hoe het proces is aangepakt, wat werkt en wat niet, en ook: hoe lang het allemaal duurt en waar men allemaal aan moet denken. Als het resultaat er dan is, stemt dat heel dankbaar.

De indruk die men van ons krijgt tijdens deze bijeenkomsten is natuurlijk ook belangrijk. Een belangrijke en betrouwbare adviseur die de kerken echt goed kent.

2.3 TAXEREN

Kerkgebouwen taxeren is een vak dat om specifieke deskundigheid vraagt, wil men het goed doen. Kerkelijk Waardebeheer is erin gespecialiseerd en heeft door jarenlange ervaring een gedegen kennis van dit bijzondere werk.

Het taxeren van kerkgebouwen is iets heel anders dan dat van woningen, bedrijven of maatschappelijk vastgoed zoals musea, ziekenhuizen, bibliotheken e.d. In de eerste plaats omdat elk kerkgebouw uniek is, in elk geval in de eigen omgeving. Daardoor ontbreken referentiemogelijkheden. Daarnaast is het klassieke kerkgebouw bij uitstek een monofunctioneel gebouw. Geschikt voor de doelstelling waarvoor het is gebouwd. In de markt wordt gesproken over 'incourante objecten', waarmee maar gezegd wil zijn dat het hier om gebouwen gaat die niet zomaar een andere bestemming kunnen krijgen.

Dat maakt taxeren ingewikkeld. Aan de ene kant is het een kwestie van goed kunnen rekenen, aan de andere kant is het van belang om ook een goed gevoel te ontwikkelen met betrekking tot dit soort gebouwen.

In overleg met de klant bespreekt Kerkelijk Waardebeheer eerst de grondslag van de taxatie en waartoe deze wordt gemaakt. Van voortgezet religieus gebruik, tot herbestemming met een bepaalde insteek tot sloop: aan alles kunnen we een prijskaartje hangen.

Een taxatierapport is een officieel document dat aan diverse formele eisen moet voldoen en dat alleen door daartoe bevoegde personen kan worden opgesteld en rechtsgeldig ondertekend. Uiteraard voldoen we aan alle eisen die op dit terrein gelden.

Waarom taxeren?

Omdat het kerkbestuur wil weten wat het kerkgebouw waard is. Het taxatierapport geeft die waarde weer. Het kan om verschillende waardes gaan, bijvoorbeeld bij voortgezet gebruik, maar ook bij gewijzigd gebruik, dus na herbestemming. De nieuwe bestemming kan in lijn is met de vorige, het kan ook een geheel nieuwe zijn.

De waarde van een gebouw is altijd een momentopname en economische ontwikkelingen zijn erop van toepassing. Om die reden is het taxatierapport formeel een half jaar geldig.

Een andere reden om een taxatierapport te laten maken is dat dit document op grond van de meeste kerkelijke regelingen, zoals de Ordinanties (PKN) en het Algemeen Reglement (RKK) overhandigt dient te worden voor het verkrijgen van goedkeuring bij de afstoting van het kerkgebouw.

Taxatierapporten zijn daarnaast nodig in geval van financiering of bij de overweging om een gebouw te kopen.

2.3 ADVISEREN

Niet altijd is zo duidelijk wat er met de kerkgebouwen moet of kan gebeuren. Daarnaast is het van belang om voor beslissingen voldoende draagvlak in de eigen geloofsgemeenschap te krijgen, en liefst ook daarbuiten. Het bestemmen van kerkgebouwen is een onderwerp waar velen bij betrokken (willen) zijn. Voor ons is de samenhang tussen het kerkgebouw en de doelstelling van de kerk van belang.

Kerkelijk Waardebeheer adviseert kerkbesturen met betrekking tot hun kerkgebouwen. Dit doen we op maat, dat wil zeggen dat we eerst vrijblijvend met afgevaardigden van de geloofsgemeenschap spreken, om goed in kaart te krijgen wat de vragen, zorgen en wensen zijn waar men mee te maken heeft. Dit gesprek is heel belangrijk, omdat niet altijd direct duidelijk is wat de vraag van de lokale kerk is. Dat helder te krijgen is dus van belang om een goed advies te maken, dat is: een advies waar men ook werkelijk iets aan heeft en dat niet in de lade verdwijnt of de geloofsgemeenschap uit elkaar doet drijven.

Het maken van een advies is altijd maatwerk, waarbij de volgende aspecten aan de orde zijn of kunnen komen.

- Objectieve feiten zoals status van het gebouw (wel geen monument), oppervlakte, onderhoud, ligging e.d.
- Mogelijkheden op basis van architectuur, status, en regelgeving van de burgerlijke gemeente.
- Opties voor herbestemming die in de lokale markt al dan niet aanwezig zijn.

Deze gegevens zijn van belang bij het keuzeproces van een lokale kerk. Besluitvorming is aan kerkelijke regelingen gebonden en in alle gevallen is het van belang om voor draagvlak in de eigen gemeenschap te zorgen. Te behouden kerkgebouwen weerspiegelen een keuze, een manier waarop deze lokale kerk de toekomst in wil gaan. Dit is een besluit dat alleen de kerk zelf kan nemen. Daarna komt de vraag naar de uitvoering van het besluit.

Advies in veel soorten en maten

Soms weten kerkbestuurders heel goed welke vraag ze aan ons stellen, in andere gevallen is dat nog niet zo duidelijk.

Een lokale geloofsgemeenschap die vijf jaar heeft nagedacht over welk kerkgebouw men wil behouden of afstoten, heeft een andere vraag dan de lokale kerk die nog geen idee heeft over de manier waarop er keuzes gemaakt zullen moeten worden.

Er zijn ook vragen om hulp bij het nadenken over het goed organiseren van het beheer van kerkgebouwen. Wat kan er in grote gemeenschappen decentraal en wat kan er beter centraal geregeld worden?

Weer een andere vraag is of we kunnen helpen bij het proces om tot een verantwoorde keuze met betrekking tot kerkgebouwen te komen. Hoe doe je dat en kun je voorkomen dat er tweespalt of erger in de gemeenschap ontstaat?

Soms is de hartekreet ook heel eenvoudig dat er 'iets' moet gebeuren omdat het zo echt niet langer kan.

2.4 PROCESBEGELEIDING

Externe deskundige ondersteuning is een belangrijke succesfactor in processen rondom het vinden en implementeren van nieuwe bestemmingen voor kerkgebouwen.

Onze procesbegeleiding is op te delen in twee hoofdvormen:

- gericht op de geloofsgemeenschap, op draagvlak, op het implementeren van veranderingen in de werkwijze of de organisatie, in relatie tot het afstoten van een of meer kerkgebouwen;
- gericht op het feitelijk uitvoeren van een besluit tot afstoten, door verkoop, verhuur of herbestemming.

Voor beide vormen van procesbegeleiding hebben we ervaren mensen, die ook vaak in teamverband werken. Dat is belangrijk omdat kerkgebouwen een complexe werkelijkheid kennen en niet iedere adviseur op elk terrein gespecialiseerd is. Met elkaar kunnen we elke gebouwenvraag aan.

Voordat we met procesbegeleiding beginnen hebben we eerst de vraag goed in kaart gebracht en in een schriftelijke opdracht vastgelegd. Daarin is ook opgenomen wat de kosten zijn. Als we zelf een advies hebben uitgebracht, zijn we uiteraard al bekend met de casus. In alle andere gevallen besteden we in deze fase extra aandacht aan het goed in kaart brengen van mogelijkheden.

Kerken hebben vaak zelf veel kracht, lokale contacten en ideeën over hun eigen vraagstukken en daar sluiten wij graag op aan. We nemen niet over, we proberen te ondersteunen, zodat men van ideeën naar uitvoerbare plannen komt, de tijd in de gaten wordt gehouden, er objectieve maatstaven worden aangelegd en ja, soms ook, of er niet al te gemakkelijk aan deze of gene wordt verkocht.

Kerkgebouwen hebben een bestemming en in de huidige tijd is het soms noodzakelijk te kijken naar aanvullende of andere bestemmingen. Meestal omdat er te weinig financiële middelen zijn om de kerk in stand te houden, vaak ook omdat er te weinig gelovigen zijn die participeren in het kerkelijk leven. Het kan ook zijn dat slechts een van beide aspecten aan de orde is.

In alle gevallen dat het 'zo niet meer gaat' is de vraag allereerst welke beslissingen men als kerk neemt. Goed voorbereide besluiten vinden in het algemeen voldoende draagvlak.

Besluiten moeten ook uitgevoerd worden en in de praktijk wordt daar niet altijd voldoende rekening mee gehouden. Door onze ervaring kunnen we inconsistentie in besluitvorming snel zien en aan de orde stellen, zoals we ook gemotiveerd kunnen aangeven waarom bepaalde besluiten in een specifieke casus niet zullen werken. Dat is niet altijd gemakkelijk, het bespaart de lokale kerk wel een hoop onnodig werk en vaak ook frustratie.

3. 2019 IN HET KORT

Het jaar 2019 kenmerkte zich door enerzijds het implementeren van een samenwerking en bracht anderzijds veel nieuwe opdrachten.

Binnen de bestaande werkwijze van Kerkelijk Waardebeheer heeft het werk van de rentmeesters van KKG een plek gekregen. Voor het deel waar de verschillende deskundigheden aanvullend zijn, is de meerwaarde gauw gevonden. Het deel waar de kennis en ervaring elkaar overlappen vroeg om een zorgvuldig bekijken met welke aanpak onze klanten het beste geholpen zijn.

Het bijeenbrengen van twee culturen gaat niet vanzelf. Helderheid over uitgangspunten en duidelijkheid over de doelstelling van Kerkelijk Waardebeheer zijn behulpzaam gebleken. Daarnaast is welwillendheid van alle betrokkenen van belang.

Onze doelgroep wist Kerkelijk Waardebeheer heel goed te vinden, waardoor we 24 nieuwe projecten konden starten.

In 2019 is ook nagedacht over het Comité van Aanbeveling van Kerkelijk Waardebeheer. Met ingang van 1 januari 2020 zijn de leden consultoren (raadgevers) die elkaar eenmaal per jaar rond een aansprekend thema ontmoeten. Daarnaast zijn zij bereid hun kennis en ervaring te delen, onder meer als gesprekspartner voor bestuur en directie.

In 2019 stond het maken van kerkenvisies hoog op de agenda van de burgerlijke overheid. Kerkelijk Waardebeheer participeerde op verschillende manieren, bepaalde de eigen positie in dit project en ontwikkelt vanuit haar eigen doelstelling een gepast aanbod voor kerken, als mogelijk antwoord om in te gaan op het aanbod van de gemeentelijke overheid.

ORGANISATIE

Kerkelijk Waardebeheer is een flexibele en dynamische organisatie die zich snel kan aanpassen aan ontwikkelingen. Dit heeft onder andere te maken met de wijze waarop onze medewerkers aan de organisatie zijn verbonden.

Er wordt vooral online gewerkt en op locatie bij onze klanten. Adviseurs wonen verspreid door Nederland. Zij weten zich betrokken bij het kerkelijk werk.

Voor de adviseurs geldt dat zij op afroep beschikbaar zijn voor het werk in Kerkelijk Waardebeheer. Zij verrichten deze werkzaamheden naast hun andere werk.

Dit betekent onder andere dat zij niet afhankelijk zijn van het werk voor Kerkelijk Waardebeheer. Het betekent ook dat zij, ter voorkoming van belangenverstremming, niet buiten Kerkelijk Waardebeheer om bij kerkgebouwen betrokken kunnen zijn.

Op deze manier is altijd helder voor wie de mensen van Kerkelijk Waardebeheer zich inzetten, namelijk: voor de christelijke kerken en niet voor derden of voor zichzelf.

4. JAARCIJFERS

Het boekjaar 2019 was het eerste jaar van de samenwerking binnen de Silas Groep. De stichting heeft een negatief resultaat behaald.

De inkomsten waren afkomstig uit de sterk toegenomen vergoedingen voor uitgevoerde werkzaamheden en ontvangen subsidies ten behoeve van kennisdeling.

De jaarrekening laat zich als volgt samenvatten:

Jaarrekening 2019				
diensten	137.633		bedrijfskosten	163.256
giften/overige opbengsten	42.000		kennisdeling	41.941
opbrengst Thesauros	6.459		overige kosten	8.050
negatief resultaat	27.155			
TOTAAL	213.247		TOTAAL	213.247

Het verlies is aan de bestemmingsreserve onttrokken, welke is bedoeld voor de financiering van de activiteiten op het gebied van bewustwording en deskundigheidsbevordering.

De balans kent een klein positief eigen vermogen van € 416 en is als volgt samengesteld:

Balans per 31 december 2019				
financiële vaste activa	19.599		kapitaal	18.000
vorderingen	35.816		bestemmingsreserve	(17.584)
liquide middelen	8.961		overige schulden	63.960
	64.376			64.376

5. VERKLARING BESTUUR

Voor Kerkelijk Waardebeheer was 2019 een leerzaam jaar. Het in samenwerking met onze partners verder ontwikkelen van onze diensten, levert zoals werd verwacht een breed pakket van ondersteuning op waarmee kerken geholpen kunnen worden. Dat stemt tot tevredenheid.

Het toenemend aantal verzoeken om ondersteuning toont ook aan dat er behoefte is aan deze dienstverlening én biedt perspectief voor de toekomst.

Om aan de ANBI-doelstellingen toe te komen is financiële steun nodig en deze kwam in 2019 van katholieke zijde.

In 2020 heeft de organisatie de stijgende lijn kunnen vasthouden, wat betreft aantallen vragen van kerken. De coronacrisis heeft vervolgens het werk van Kerkelijk Waardebeheer niet tot stilstand gebracht, er is wel sprake van vertraging in de uitvoering.

We blijven onze dienstverlening richten op onze doelgroep en willen op het terrein van kennisdeling actief aanwezig zijn. Omdat we ervaren dat het nodig is en omdat onze klanten er baat bij hebben.

Aldus te Amersfoort, op 1 juli 2020

dr. G-J.C.Th. van Schijndel, voorzitter

mr. A.H.M. Donders

P.P.A. Beerkens

Ds. G. de Fijter

BESTUUR

Het bestuur van Kerkelijk Waardebeheer bestond in 2019 uit:

dr. G.-J.C.Th. van Schijndel,
voorzitter
mr. A.H.M. Donders
P.P.A. Beerkens
Ds. G. de Fijter

Bestuursleden ontvangen geen beloning, zij kunnen de door hen gemaakte kosten declareren.

In 2019 kwam het bestuur zes keer in vergadering bijeen, naast de gezamenlijke vergaderingen met de besturen van de partners in de Silas Groep.

Op 3 juni 2019 kwam het bestuur bijeen met het Comité van Aanbeveling.

MEDEWERKERS

Directie:
mr. Petra Stassen
Gijsbert Geluk

Adviseurs:
Fred Heidinga, Luuk ten Hooven, Gerrit Kolkman, Erik Lingeman, Hans Meertens, Adriaan Prins, Cor Schaap, Lucas Sluiter, Menno Stok, Ruud van Dongen, Hendrik Jan Woltersom

