



**KERKELIJK
WAARDEBEHEER**

Jaarverslag 2020

Inhoud

1. CORONA EN DE SILAS GROEP	3
2. WERKZAAMHEDEN	4
2.2 KENNISDELING	4
2.3 DE WAARDE VAN EEN KERKGEBOUW	5
2.3 ADVISEREN	6
2.4 PROCESBEGELEIDING	7
3. 2020 IN HET KORT	8
4. JAARCIJFERS	9
5. VERKLARING BESTUUR	10

1. CORONA EN DE SILAS GROEP

2020 werd getekend door een pandemie en was het tweede jaar waarin Kerkelijk Waardebeheer samen met drie partnerstichtingen de Silas Groep vormde.

Alle vragen die betrekking hebben op de transformatie van kerkgebouwen waren en bleven ondergebracht bij Kerkelijk Waardebeheer, terwijl onze partners zich richtten op het beheer van kerkelijk vastgoed, niet zijnde kerkgebouwen.

Na een eerste jaar waarin de aandacht vooral uitging naar het vormgeven aan de samenwerking had 2020 een jaar moeten worden waarin die in de uitvoering tot uitdrukking kwam. Dit mocht niet zo zijn. Omdat niet meer het vertrouwen bestond dat de samenwerking daadwerkelijk ten goede zou komen van de christelijke kerken, besloten de besturen deze in oktober te beëindigen. Onze partners wilden graag de naam, het logo en de website van de Silas Groep houden, waarmee Kerkelijk Waardebeheer heeft ingestemd.

De doelstelling van Kerkelijk Waardebeheer is om christelijke kerken te ondersteunen bij vragen van vastgoedbeleid. Daar richten we onze energie op. Kerkelijk Waardebeheer handelt niet zelf in kerkgebouwen. Door het divers samengestelde team kan Kerkelijk Waardebeheer elke vraag die betrekking heeft op de toekomst van een kerkgebouw oppakken.

Het kerkgebouw is altijd nauw verbonden met de geloofsgemeenschap, die zich in deze tijd heroriënteert op haar taak, doelstelling en toekomst. Daarbij zijn ruimtevraagstukken (wat te doen met het kerkgebouw) én het geloofsvraagstuk (hoe willen wij kerk zijn) in onze ogen nauw met elkaar verweven. Op dat terrein ondersteunt Kerkelijk Waardebeheer christelijke kerken dan ook graag met unieke deskundigheid.

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 was van 1 januari 2019 tot 8 oktober 2020 onderdeel van de Silas Groep, partner van kerken.

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

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.

www.kerkelijkwaardebeheer.nl



WERKZAAMHEDEN

- kennisdeling (bewustwording en bevorderen van kennis over de bestemming van kerkgebouwen);
- waardering 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 tijden van corona kon Kerkelijk Waardebeheer niet de populaire regiobijeenkomsten organiseren. Deze veronderstellen immers dat mensen samenkomen en juist dat was in 2020 niet aan de orde. Toch werden diverse activiteiten op het gebied van bewustwording en deskundigheidsbevordering ondernomen, zowel naar kerken als naar de wereld daaromheen.

Zo werd in 2020 op diverse manieren aandacht gegeven en meegedaan aan het project kerkvisies zoals dat door de burgerlijke overheid is opgezet en door de RCE wordt uitgevoerd. Kerkelijk Waardebeheer onderstreept het nut en de noodzaak van gebouwenonderzoek en roept kerken op om vooral zelf actief te zijn of op het vraagstuk van de toekomst van kerkgebouwen. Samenwerken met andere partijen is goed, het mag niet ertoe leiden dat kerken zelf niet meer de regie voeren over hun eigen bezit.

Kerkelijk Waardebeheer genereerde ook in 2020 weer aandacht voor kerkgebouwen door middel van het geven van interviews, houden van presentaties, het schrijven van artikelen en uitbrengen van diverse nieuwsbrieven.

Tot slot werd in 2020 de basis gelegd voor het project 'kerk tussen gisteren en morgen' (zie kader).

Kerken in Nederland bevinden zich in een tijd van verandering. Discussies lijken zich vaak toe te spitsen op kerkgebouwen. Er zijn er teveel, zeker als ze enkel worden gebruikt voor de zondagse eredienst. Voor Kerkelijk Waardebeheer is de primaire vraag: welke kerkgebouwen wil een geloofsgemeenschap houden om haar boodschap te blijven verspreiden?

Op weg naar het antwoord op deze vraag zijn drie stappen van belang:

bewustwording: waar staan we als lokale geloofsgemeenschap?,
perspectief van handelen ontwikkelen: wat zouden we kunnen doen? en
uitvoeren: concreet aan de slag.

Onze dienst 'Kerk tussen gisteren en morgen' richt zich op deze stappen. We helpen de lokale geloofsgemeenschap inzicht te krijgen in het eigen proces van verandering en om draagvlak te genereren voor besluiten. In het prille eerste stadium gaat het niet zozeer om cijfers maar om de manier waarop men ter plekke vorm wil geven aan het kerk-zijn. Strategisch inzicht, kennis en betrokkenheid bij kerken zijn onze kernkwaliteiten en die zetten we zo optimaal in.

2.3 DE WAARDE VAN EEN KERKGEBOUW

Kerkgebouwen hebben voor gelovigen vooral emotionele waarde. In het maatschappelijk verkeer hebben zij ook een financiële waarde. Die is niet altijd eenvoudig te berekenen.

Het bepalen van de waarde van kerkgebouwen is iets anders dan 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 de in het vastgoed veel gebruikte referentiemogelijkheden. Het klassieke kerkgebouw is bovendien bij uitstek een monofunctioneel gebouw, dat wil zeggen: geschikt voor de doelstelling waarvoor het is gebouwd. In de markt wordt dit vertaald naar 'incourante objecten': gebouwen die niet zomaar een andere bestemming kunnen krijgen en soms lastig een nieuwe eigenaar vinden.

Dit alles maakt de waardering van kerkgebouwen ingewikkeld. Aan de ene kant is en blijft 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 de (on)mogelijkheden als het om een nieuwe bestemming van het bestaande gebouw gaat, of van de locatie na sloop.

In overleg met de klant bespreken wij eerst waarom een waardering wordt gevraagd en of er specifieke wensen zijn met betrekking tot behoud en/of gebruik van het gebouw. Daarna wordt bekeken of het opmaken van een taxatierapport op dat moment al dienstbaar in het proces is, dan wel of het beter is eerst andere zaken te onderzoeken zodat in een later stadium een beter product kan worden geleverd.

De waarde van iets bepalen is niet gelijk aan het opstellen van een taxatierapport. Een rapport is nodig bij transacties en niet alle kerken zullen overgedragen worden, zodat men zich deze kosten vaak kan besparen.

Waarom de waarde van een kerkgebouw bepalen?

Omdat het kerkbestuur wil weten wat het kerkgebouw waard is. Bijvoorbeeld bij voortgezet of gewijzigd gebruik, dus na herbestemming. De nieuwe bestemming kan in lijn zijn met de vorige, het kan ook een geheel nieuwe zijn en dat doet wat met de waarde. Het bepalen van de waarde is altijd een momentopname, waar economische ontwikkelingen op van toepassing zijn.

Waarom taxeren?

De waarde van een kerkgebouw kan worden vastgelegd in een taxatierapport. Dit is een officieel document dat aan diverse formele eisen moet voldoen.

Kerkelijke regelingen, zoals de Ordinantie (PKN) en het Algemeen Reglement (RKK) geven aan dat voor het verkrijgen van goedkeuring bij de afstoting van het kerkgebouw een taxatie nodig is om de waarde objectief vast te stellen.

Taxeren is van belang bij concrete plannen tot verkoop en als de keuzes ten aanzien van gebouwen gemaakt zijn. Waar nodig kunnen wij uiteraard een taxatie verzorgen.



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 belangrijk, omdat niet altijd direct duidelijk is wat de vraag van de lokale kerk is. Dat helder te krijgen is van belang om een goed advies te kunnen maken, dat is: een advies waar de kerk ook werkelijk iets aan heeft en dat niet in de lade verdwijnt of de geloofsgemeenschap uit elkaar doet drijft.

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 samen zijn van nodig voor een goed 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 bij allerlei vragen

Het gevoel dat er 'iets' met de kerkgebouwen moet gebeuren of dat het 'zo niet meer gaat' leidt bij kerkbestuurders nogal eens tot de vraag waar men moet beginnen. Wij helpen de lokale kerken om inzicht te krijgen in de te nemen stappen om te komen tot goed voorbereide besluiten. Die vinden in het algemeen intern en extern voldoende draagvlak.

In geloofsgemeenschappen die door samenwerking of fusie zijn ontstaan is het proces inzake de keuze van kerkgebouwen heel delicaat. Er moet in een recent ontstane gezamenlijkheid nagedacht worden en dat ligt gevoelig. Dat begrijpen wij.

Een vraag kan ook zijn hoe men in een grotere gemeenschap de kerkgebouwen in een mix van centraal en decentraal kan beheren. Dat valt te regelen, rekening houdend met kerkelijke context.

Steeds vaker krijgen we ook de vraag naar nevenbestemming, zodat de kerk kan blijven en het kerkgebouw exploitabel blijft.

In deze laatste categorie zitten ook de vragen naar de keuze tussen verkoop en verhuur. Wat is wijsheid en wat betekent de beslissing voor de lokale kerk?



2.4 PROCESBEGELEIDING

Externe deskundige ondersteuning is een belangrijke succesfactor in processen rondom het vinden en implementeren van nieuwe bestemmingen voor kerkgebouwen. Ook in het programma van de RCE rondom de kerkenvisies kwam dit steeds opnieuw aan de orde. Kerken laat u begeleiden!

De procesbegeleiding van Kerkelijk Waardebeheer richt zich op twee onderdelen:

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

Voor beide vormen van procesbegeleiding hebben we ervaren mensen, die waar nodig 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 en daar zijn we succesvol in.

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 al 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 en wensen van de eigenaar.

Kerken hebben eigen kracht, lokale contacten en ideeën over hun eigen vraagstukken en daar sluiten wij graag op aan. We ondersteunen en begeleiden hen zodat men van ideeën naar uitvoerbare plannen komt, termijnen in de gaten worden gehouden, objectieve maatstaven worden aangelegd. Soms kijken we of er niet al te gemakkelijk aan deze of gene wordt verkocht.

Soms is het verzoek van kerkbestuurders heel helder: verkoop dit kerkgebouw. Voor het hoogst mogelijke bedrag, voor de meeste sympathieke bestemming of voor een combinatie van beide. Het komt ook voor dat een kerkbestuur is benaderd door een derde, die het kerkgebouw wil verwerven, en dat men steun zoekt in de onderhandelingen. In deze gevallen gaan we over tot uitvoering in de vorm van procesbegeleiding.

Het kan ook minder helder zijn. Genomen besluiten moeten uitgevoerd worden en in de praktijk wordt daar in het voortraject 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 gaan werken. Dit zijn niet altijd gemakkelijke boodschappen, maar ze besparen de lokale kerk wel een hoop onnodig werk en vaak ook frustratie.

Procesbegeleiding is altijd het samen optrekken met een lokale kerk en hen daarbij met onze deskundigheid helpen.

ORGANISATIE

Kerkelijk Waardebeheer is een flexibele en dynamische



3. 2020 IN HET KORT

Het jaar 2020 kenmerkte zich door een wereldwijde pandemie en de aanpassingen die dat van iedereen vroeg. Met name voor kerken, voor wie de ontmoeting in het kerkgebouw zo belangrijk is, werd het een jaar met veel nieuwe vragen, inzichten en werkwijzen. Het online vieren nam een vogelvlucht en in het kielzog daarvan ook het digitaal vergaderen. De pandemie nam en neemt nog steeds veel tijd van kerken.

Voor Kerkelijk Waardebeheer betekende het dat een aantal activiteiten niet mogelijk was. Met name op het gebied van kennisdeling en samenkomen. In lopende projecten werd wel zo goed als het kon doorgewerkt. Ervaring leerde dat nogal wat externe partijen het werk aanvankelijk opschortten. Naarmate duidelijker werd dat de pandemie langer zou duren, kwamen processen voorzichtig weer op gang.

Onze doelgroep wist Kerkelijk Waardebeheer toch heel goed te vinden. In 2020 hebben we 26 nieuwe projecten kunnen starten.

Dit jaar stond ook weer in het teken van het maken van kerkenvisies, het project van de burgerlijke overheid. Kerkelijk Waardebeheer participeerde op verschillende manieren, bepaalde de eigen positie in dit project en ontwikkelde vanuit haar eigen doelstelling een gepast aanbod voor kerken, als mogelijk antwoord om in te gaan op het aanbod van de gemeentelijke overheid.

Het afbreken van de ontwikkeling van samenwerking met onze partners vroeg uiteraard ook om aandacht. De afhechting was in die zin eenvoudig dat de betrokken stichtingen allen zelfstandig waren gebleven. Er was sprake van een overzichtelijk proces om een en ander weer uiteen te halen. Waarmee natuurlijk nog niets is gezegd over de teleurstelling dat het niet gelukt is om gezamenlijk voor kerken één loket te organiseren waar men terecht kan met vragen op voorwaardenscheppend terrein.

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. Ter voorkoming van belangenverstrengeling zijn zij buiten Kerkelijk Waardebeheer om direct noch indirect bij kerkgebouwen betrokken.

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 2020 was het tweede jaar van de samenwerking binnen de Silas Groep, welke samenwerking op 8 oktober 2020 werd beëindigd. De stichting heeft een positief resultaat behaald. De inkomsten waren afkomstig uit vergoedingen voor uitgevoerde werkzaamheden, ontvangen subsidies ten behoeve van kennisdeling en verrekening van kosten in de Silas Groep.

De jaarrekening laat zich als volgt samenvatten:

Jaarrekening 2020				
diensten	170.086		bedrijfskosten	121.550
giften/overige opbengsten	25.000		kennisdeling	60.096
opbrengst Thesauros	-		overige kosten	2.454
			positief resultaat	10.986
TOTAAL	195.086		TOTAAL	195.086

Het positieve resultaat is toegevoegd aan de bestemmingsreserve welke is bedoeld voor de financiering van activiteiten op het gebied van bewustwording en deskundigheidsbevordering.

De balans kent een klein positief eigen vermogen van € 11.402 en is als volgt samengesteld:

Balans per 31 december 2020				
financiële vaste activa	18.613		kapitaal	18.000
vorderingen	4.562		bestemmingsreserve	(6.598)
liquide middelen	53.283		overige schulden	65.056
	76.458			76.458

5. VERKLARING BESTUUR

Voor Kerkelijk Waardebeheer was 2020 een leerzaam jaar. De pandemie en het stopzetten van de samenwerking in de Silas Groep betekenden dat er op diverse manieren zeilen moesten worden verzet. Met name op het gebied van kennisdeling is gepoogd kerken te inspireren en gewerkt aan diensten voor de toekomst.

Het toenemend aantal verzoeken om ondersteuning toont aan dat er behoefte is aan onze dienstverlening én biedt perspectief voor de toekomst. Om aan de ANBI-doelstellingen toe te komen is financiële steun nodig en deze kwam in 2020 van protestantse zijde.

In 2020 heeft de organisatie het in 2019 ingezette volume aan opdrachten iets kunnen overtreffen. De coronacrisis heeft het werk van Kerkelijk Waardebeheer niet volledig tot stilstand gebracht, al is er 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.

Juli 2021

dr. G.-J.C.Th. van Schijndel, voorzitter
I.W.M. Vriens
P.G.M.M. Koopman

BESTUUR

Het bestuur van Kerkelijk Waardebeheer bestond in 2020 uit:

dr. G.-J.C.Th. van Schijndel, voorzitter
mr. A.H.M. Donders en P.P.A. Beerkens (tot 10 december)
I.W.M. Vriens en P.G.M.M. Koopman (vanaf 10 december)
Ds. G. de Fijter (tot 8 oktober)

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

In 2020 kwam het bestuur vijf keer in vergadering bijeen, naast een gezamenlijke vergaderingen met de besturen van de partners in de Silas Groep.

MEDEWERKERS

Directie:
mr. Petra Stassen
Gijsbert Geluk (tot 8 oktober)

Adviseurs:
Fred Heidinga, Erik Lingeman, Hans Meertens, Cor Schaap, Lucas Sluiter, Menno Stok en tot 1 januari 2021: Adriaan Prins, Luuk ten Hooven, Gerrit Kolkman



Kerkelijk Waardebeheer

T. 085 - 06 04 072

E. info@kerkelijkwaardebeheer.nl

W. kerkelijkwaardebeheer.nl

KVK 54088941

BTW NL8511.55.182.B.02

IBAN NL52 RABO 0167 9559 77

ANBI 8511 55 182