



**KERKELIJK
WAARDEBEHEER**

Jaarverslag 2021

Inhoud

1.OVERZICHT 2021	3
2.WERKZAAMHEDEN.....	4
2.1 KENNISDELING	4
2.2 DE WAARDE VAN EEN KERKGEBOUW	5
2.3 ADVISEREN	6
2.4 PROCESBEGELEIDING	7
3. 2021 IN HET KORT	8
4. JAARCIJFERS.....	9
5. VERKLARING BESTUUR.....	10

1. OVERZICHT 2021

In 2021 ging Kerkelijk Waardebeheer weer als zelfstandige organisatie verder, nadat in oktober 2020 de samenwerking met de andere partners in de Silas Groep was verbroken.

De activiteiten waren als gevolg van de nog steeds heersende Covid-19 pandemie op een wat lager niveau. Dat gold zowel voor de dienstverlening als de kennisdelingsactiviteiten.

Petra Stassen, directeur en boegbeeld van het eerste uur, deed vanwege gezondheidsredenen een stapje terug en is nu als adviseur werkzaam. Het bestuur nam tijdelijk haar activiteiten waar.

Op 15 december overleed vrij onverwacht Fred Heidinga, een van onze adviseurs.

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 Fonds Kerkelijk 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'.

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

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



2. 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;

2.1 KENNISDELING

In tijden van corona kon Kerkelijk Waardebeheer niet de populaire regiobijeenkomsten organiseren. Deze veronderstellen immers dat mensen samenkomen en juist dat was in 2021 nog steeds 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 2021 verschillende online workshops georganiseerd rondom een viertal verschillende thema's. Ten behoeve van deze workshops zijn video's geproduceerd als introductie op de thema's.

Kerkelijk Waardebeheer genereerde ook in 2021 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 2021 een zeer succesvolle pilot uitgevoerd voor het project 'kerk tussen gisteren en morgen' (zie kader). Met behulp van deze ervaring wordt deze tool verder ontwikkeld, zodat deze later bij meer kerkelijke organisaties kan worden ingezet.

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.



2.2 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 zijn samen nodig voor een goed keuzeprocess 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 meest 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.



3. 2021 IN HET KORT

Het jaar 2021 kenmerkte zich nog steeds 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.

Ook misten we gedurende een deel van het jaar Fred Heidinga, een van onze adviseurs, vanwege ziekte. Op 15 december is hij vrij plotseling overleden. Hiermee hebben wij een fijne collega en belangrijke medewerker met kennis van en gevoel voor de materie verloren.

De omvang van de werkzaamheden heeft geleden onder boven geschetste omstandigheden. Een aantal grotere projecten werd ook aanzienlijk vertraagd en worden pas in de loop van 2022 afgerond.

Petra Stassen, directeur en boegbeeld van het eerste uur, zette vanwege gezondheidsredenen een stapje terug. Gedurende tien jaar heeft zij leiding gegeven aan de organisatie. Gelukkig blijft zij actief als adviseur, zodat we nog steeds gebruik kunnen maken van haar kennis en kunde.

Het bestuur heeft haar taken tijdelijk waargenomen en de taken verdeeld. Mede als gevolg hiervan is een aantal nieuwe initiatieven nog niet van de grond gekomen. Het bestuur heeft de tijd genomen om plannen te ontwikkelen voor de toekomst.

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. Ter voorkoming van belangenverstremming 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

In het boekjaar 2021 heeft Kerkelijk Waardebeheer weer geheel zelfstandig gewerkt, omdat de samenwerking in de Silas Groep op 8 oktober 2020 werd beëindigd. De stichting heeft een positief resultaat behaald. De inkomsten waren alleen afkomstig uit vergoedingen voor uitgevoerde en afgeronde werkzaamheden. Een aantal grotere projecten loopt nog door als gevolg van vertragingen door de Covid-19 pandemie en beïnvloedt de omvang van de diensten daarom in negatieve zin.

De jaarrekening laat zich als volgt samenvatten:

Jaarrekening 2021					
diensten	€	107.639	bedrijfskosten	€	85.289
giften/subsidie			kennisdeling	€	17.174
overige opbrengsten	€	493	overige kosten	€	574
opbrengst Thesauros	€	-221	positief resultaat	€	4.874
TOTAAL	€	107.911	TOTAAL	€	107.911

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

De balans kent een positief eigen vermogen van € 16.276 en is als volgt samengesteld:

Balans per 31 december 2021					
financiële vaste activa	€	18.392	kapitaal	€	18.000
vorderingen	€	10.240	bestemmingsreserve	€	-1.724
liquide middelen	€	15.220	overige schulden	€	27.576
TOTAAL ACTIVA	€	43.852	TOTAAL PASSIVA	€	43.852



5. VERKLARING BESTUUR

Voor Kerkelijk Waardebeheer was 2021 een enerverend jaar. De pandemie, de beëindigde samenwerking in de Silas Groep, de veranderende functie van directeur Petra Stassen en het overlijden van Fred Heidinga hadden grote invloed om de werkzaamheden van de stichting.

De activiteiten kwamen in 2021 op een wat lager pitje. Gelukkig hebben we in aangepaste vorm nog steeds uitvoering kunnen geven aan onze kennisdeling-activiteiten door het produceren van video's en het organiseren van online workshops. Hierdoor hebben we contact gehouden met onze doelgroep. Tegelijkertijd met het wegebben van de Covid-19 pandemie, nam het aantal verzoeken om ondersteuning weer stevig toe. Dit toont aan dat er behoefte blijft aan onze dienstverlening én biedt perspectief voor de toekomst.

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

BESTUUR

Het bestuur van Kerkelijk Waardebeheer bestond in 2021 uit:

Geert-Jan van Schijndel,
voorzitter
Irene Vriens
Peter Koopmans

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

In 2021 kwam het bestuur vier keer in vergadering bijeen,

MEDEWERKERS

Directie: (tot 30 juni 2021)
Petra Stassen

Adviseurs:
Fred Heidinga († 15/12/2021),
Petra Stassen (vanaf
30/6/2022), Erik Lingeman,
Hans Meertens, Lucas Sluiter
en Menno Stok

Communicatie:
José Sluiter



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