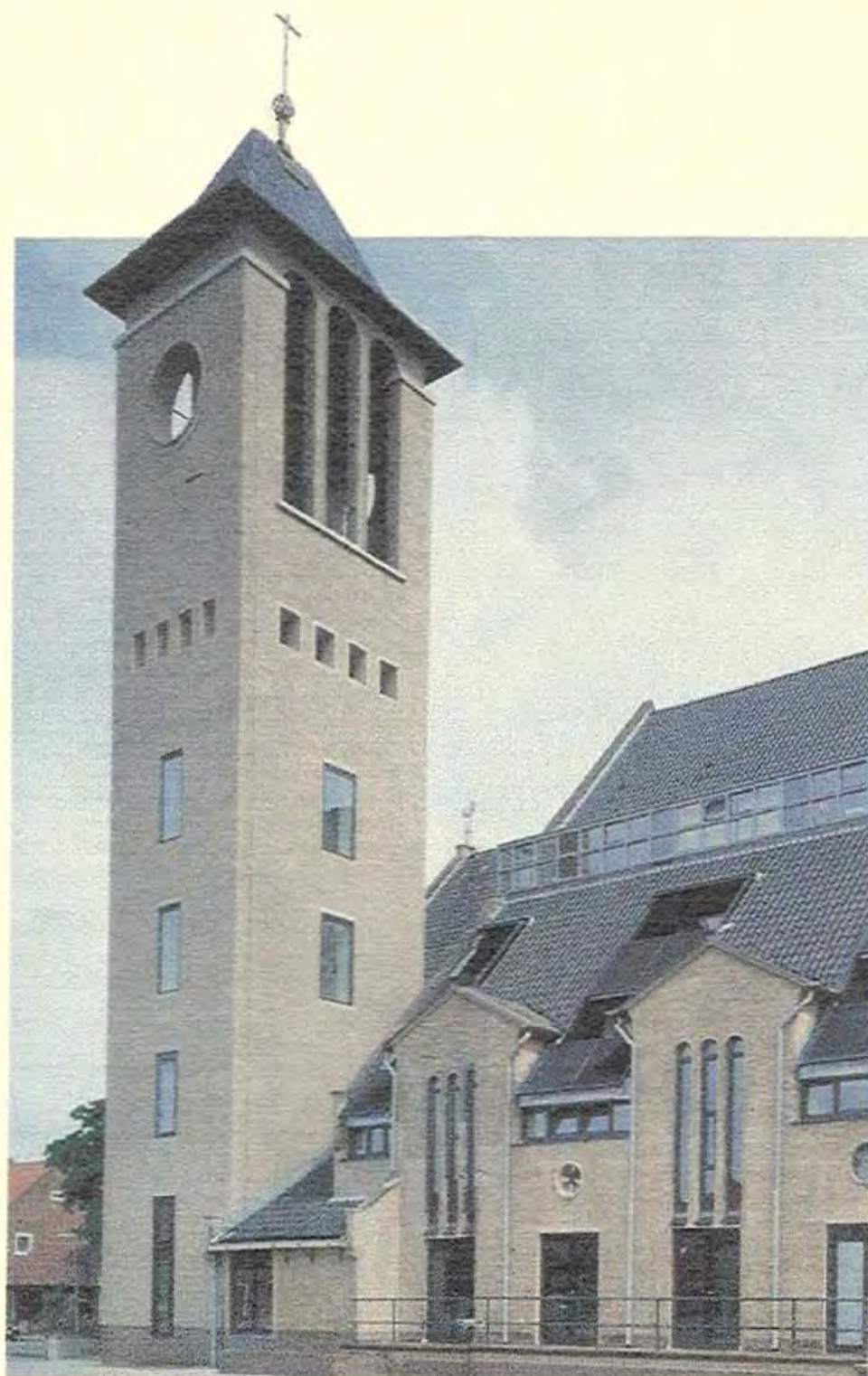


# Geloof in Transformatie

Een keuze- en haalbaarheidsmodel voor de functie na transformatie van kerken uit de wederopbouw.



B.J. Schrieken

# **Geloof in Transformatie**

Een keuze- en haalbaarheidsmodel voor de functie na transformatie  
van kerken uit de wederopbouw.

Afstudeerverslag  
B.J. Schrieken, 750110  
Juni 2000  
Technische Universiteit Delft  
Faculteit der Bouwkunde  
Bouwmanagement & Vastgoedbeheer

*Foto omslag: Aedes Magazine, St. Josephkerk te Hilversum na transformatie tot appartementen.*

## Voorwoord

“Een onderzoek naar het herbestemmen van kerkgebouwen,” was mijn antwoord als mij het afgelopen jaar gevraagd werd waar ik mee bezig was. De reactie die ik dan kreeg was steevast een opsomming van herbestemde kerken met allerlei nieuwe functies. Het is opvallend dat er in heel Nederland talloze goede voorbeelden zijn van herbestemde kerken, maar dat er toch ook heel veel kerken worden gesloopt.

Als gevolg van secularisatie, samenwerking tussen verschillende kerken en financiële problemen, zullen in de toekomst steeds meer kerkgebouwen een tweede leven gaan leiden met een nieuwe functie.

Tijdens een vorige stage kreeg ik de opdracht voor een aantal kerkgebouwen de herbestemmingsmogelijkheden te onderzoeken. De complexe puzzel die dit bleek te zijn, boeide mij zo dat ik besloot er mijn afstudeeronderzoek van te maken.

Het afstuderen vormt het sluitstuk van mijn studie Bouwmanagement & Vastgoedbeheer aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Het onderzoek is uitgevoerd binnen de Projectgroep Wederopbouw van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Het rapport bestaat uit een inleiding met de probleem- en doelstelling en een uitleg over de gevoerde werkwijze. Hoofdstuk twee behandelt het model voor transformatie, oftewel het stappenplan. Per stap wordt beschreven wat er wordt gedaan en op welke manier. Hoofdstuk drie gaat in op de cultuurhistorische aspecten van het transformatieproces. Eerst komt de systematische beoordeling van cultuurhistorische waarde aan bod en vervolgens de toepassing hiervan bij de conserveringsfactor. Hoofdstuk vier behandelt de financiële aspecten en geeft een aantal suggesties hoe transformatieprojecten in de toekomst financieel haalbaar kunnen worden gemaakt. Hoofdstuk vijf bevat een beschrijving van de toepassing van het stappenplan en de instrumenten op de voorbeeldcasus Breda. De conclusies uit het onderzoek en uit de toepassing op de casus staan beschreven in hoofdstuk zes. Hierin worden per onderdeel de kwaliteiten, beperkingen en mogelijke aanpassingen aangegeven.

Ik wil een ieder die heeft bijgedragen aan het tot stand komen van dit onderzoek hartelijk danken. Met name mijn begeleiders bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Annemarie Nannen en Peter Nijhof en mijn mentoren en gecommitteerde van de TU, Rob Geraedts, Jo Soeter, Frits van Voorden en Leo Verhoef, wil ik hartelijk danken voor de suggesties, het meedenken, de opbouwende kritieken en de motiverende woorden die het uiteindelijke resultaat zeer ten goede zijn gekomen.

Barend Jan Schrieken

Aanbevelingen Nelissen voor herbestemming van grote monumenten.

1. Er dient een goede registratie van leegstand (en dreigende leegstand) van grote monumenten plaats te vinden.
2. Er dient vroegtijdig overleg plaats te vinden met eigenaren van leegstaande of leegkomende grote monumenten.
3. Het is van groot belang om – waar mogelijk – leegstand te voorkomen.
4. Daar waar leegstand is opgetreden, is het van belang om de technische staat van het pand op peil te houden om (verder) verval te voorkomen.
5. Sloop van een groot monument is iets dat zo mogelijk vermeden moet worden.
6. Herbestemming is bij grote monumenten een te prefereren optie.
7. Herbestemming vereist de nodige creativiteit van alle betrokken partijen.
8. De eigenaar dient zich bewust te zijn van de cultuurhistorische waarde van het monument.
9. Het Rijk dient een preventief, voorwaardenscheppend en stimulerend herbestemmingsbeleid te voeren.
10. De provincies dienen leegstand te signaleren en partijen aan te zetten tot herbestemming.
11. Gemeenten moeten overleg voeren met eigenaren (en andere relevante partijen) om leegstand tegen te gaan en herbestemming te bevorderen.
12. Particuliere monumentenorganisaties moeten leegstand signaleren en alarmeren om herbestemming te bevorderen.
13. Organisaties op het gebied van vastgoed dienen ook oog te hebben voor de culturele waarden van een groot monument.
14. Burgergroepen dienen als mobiliserende krachten bij herbestemming te fungeren.
15. Het verdient de voorkeur dat bij grote monumenten een 'passende' herbestemming wordt gevonden.
16. Herbestemming van grote monumenten moet als een dynamisch proces worden gezien.
17. Herbestemming van grote monumenten moet vooral ook in termen van een beleidsproces worden gezien.
18. Bij iedere herbestemming van een groot monument dient een passende strategie worden gezocht.
19. Iedere toegepaste strategie moet worden gedocumenteerd om de ervaringskennis op dit gebied te systematiseren.
20. Bij initiatieven tot herbestemming van grote monumenten is het goed om van een stappenplan gebruik te maken.

**Bron: Nelissen 1999**

Aanvullingen van Soeter:

21. Herbestemming begint aan de vraagkant met het vinden van geschikte gebruikers, die het behoud van de monumentale waarde niet belemmeren.
22. Herbestemming van monumentaal vastgoed vereist additionele kostendekking ten opzichte van regulier vastgoed en financiering van de maatschappelijk rendabele ingrepen waar de markt faalt, hetzij tekort schiet.

## Samenvatting

Steeds meer kerken verliezen hun functie voor de eredienst, als gevolg van secularisatie en samenwerking tussen verschillende christelijke denominaties. Stijgende onderhoudskosten en verminderde subsidies brengen steeds meer kerkbesturen in financiële problemen, met als resultaat dat het gebouw niet kan worden behouden.

In enkele gevallen kan een kerkgebouw zijn functie behouden en worden hergebruikt door een andere christelijke denominatie of andere geloofsgroep (bijv. hergebruik als moskee). Enkele kerken zijn zo bijzonder dat ze zogenaamd 'in de mottenballen gelegd' kunnen worden, zonder financieel rendabele functie. Veel kerken worden gesloopt omdat de nieuwbouw die op de locatie van de kerk kan plaats vinden, financieel vaak zeer aantrekkelijk is. Een andere mogelijkheid is het herbestemmen van het gebouw tot een nieuwe functie.

Naast de ingewikkelde technische aspecten van de transformatie van een kerkgebouw, speelt een sterke emotionele kant mee in de discussie. Daarbij komt dat de mensen die vanuit de kerk belast worden met het transformatieproject, vaak onervaren zijn op dit gebied.

Bij de afweging welke kerken worden behouden voor de eredienst en wat er moet gebeuren met de overige gebouwen, zouden, naast de bouwtechnische, functionele, financiële en locatie-eigenschappen de cultuurhistorische eigenschappen een belangrijke rol moeten spelen. Het blijkt moeilijk te zijn om een afweging te maken tussen de harde en minder harde aspecten.

In dit onderzoek is een stappenplan ontwikkeld voor het herbestemmen van kerkgebouwen. Daarnaast zijn modellen ontwikkeld om de cultuurhistorische waarde voor en na transformatie vast te stellen, een model voor de functiekeuze en een financieel haalbaarheidsmodel.

Het model begint met het moment waarop een kerkbestuur een probleem signaleert. Dit kan zijn door mogelijke samenwerking met andere christelijke denominaties, leegloop of financiële problemen. Vervolgens zullen de betrokken partijen, met name het kerkbestuur en de overheid, hun beleid moeten definiëren. Het is verstandig in een vroeg stadium een team te vormen, bestaande uit het kerkbestuur, de overheid, de ontwikkelaar, de aannemer en de architect. Hierdoor kan veel tijd en dubbel werk worden bespaard.

De keuze welke gebouwen behouden worden en welke afgestoten, is afhankelijk van de transformatiemogelijkheden van de gebouwen. Naast de bouwtechnische en functionele eigenschappen, spelen de transformatiepotentie, de cultuurhistorische waarde en de conserveringsfactor een rol.

Het zoeken naar een nieuwe functie begint met een lijst veto-criteria. Op basis van een lijst harde randvoorwaarden kan een aantal functies worden uitgesloten. Er kunnen veto's zijn vanuit de eigenschappen van het gebouw, de locatie, het ontbreken van vraag of vanuit kerkelijk of overheidsbeleid.

Vervolgens worden de eigenschappen van het gebouw en de locatie ingevoerd in een computermodel, die deze eigenschappen vergelijkt met de eisen vanuit verschillende mogelijke functies. Per aspect wordt per functie een wegingsfactor gegeven. Tevens wordt gekeken in hoeverre het aspect eventueel corrigeerbaar is.

De functies met de hoogste scores worden uitgewerkt in een schetsmodel. Hieruit kunnen aantallen en afmetingen worden bepaald.

Deze schetsmodellen worden gebruikt in het haalbaarheidsonderzoek. De aantallen en afmetingen worden gebruikt om de financiële haalbaarheid te bepalen. Dit gebeurt met de residuele waarde-methode. Dit houdt in dat van de verwachte opbrengsten de vermoedelijke kosten worden afgetrokken. Het bedrag dat over blijft (het residu) is de maximale prijs die voor de grond plus opstal (de kerk) betaald mag worden om toch aan de rendementseisen te

voldoen. De conserveringsfactor geeft aan in hoeverre de eerder bepaalde cultuurhistorische waarde van het gebouw in tact blijft na transformatie. Per aspect wordt gekeken in hoeverre dit behouden blijft en wat de nieuwe waarde wordt voor dit aspect. De conserveringsfactor geeft de verhouding weer tussen de oorspronkelijke cultuurhistorische waarde en waarde na transformatie.

Met de gegevens uit de functiekeuze en het haalbaarheidsonderzoek en de bouwtechnische, functionele en cultuurhistorische eigenschappen van het gebouw, kan het kerkbestuur een beslissing nemen wat er met welke gebouwen moet gebeuren. Als transformatie naar de uitgewerkte functies financieel niet haalbaar is, kunnen eventueel andere functies nader worden onderzocht. Tevens moet er worden gezocht naar eventuele subsidies of andere financieringsmogelijkheden.

Als transformatie wel mogelijk is, volgt het standaard bouwproces. Dit houdt in dat eerst het ontwerp definitief wordt gemaakt. Vervolgens worden de contracten getekend en de vergunningen aangevraagd. Hierna volgen de bouwvoorbereiding en de realisatie van het project. Na oplevering komt de fase van het gebruik. Dit duurt totdat het gebouw niet meer voldoet aan de eisen vanuit de functie. Op dat moment zal opnieuw moeten worden bekeken of het gebouw kan worden getransformeerd tot een nieuwe functie of dat het moet worden gesloopt.

Het stappenplan en de instrumenten zijn toegepast op een concrete casus. Hiervoor zijn vier kerken in Breda onderzocht. In Breda hebben het bisdom en de gemeente een overzicht gemaakt van de kerken die in de nabije toekomst aan de eredienst worden onttrokken. Het beleid van de gemeente en het bisdom voor deze kerken is bekend. Het stappenplan is toegepast vanaf de fase waarin het beleid wordt gedefinieerd, zoals de situatie in Breda momenteel is.

De instrumenten voor de cultuurhistorische waardebepaling, de functiekeuze, de conserveringsfactor en de financiële haalbaarheid zijn uitgevoerd, in volgorde van het stappenplan. Per kerk is een voorstel gedaan voor transformatie, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het gebouw, de mogelijke functies, de financiële haalbaarheid en de conserveringsfactor.

Uit het casusonderzoek is gebleken dat het stappenplan en de instrumenten goed werken. Er moet echter wel genuanceerd mee om worden gegaan. In de praktijk zullen altijd bijzondere omstandigheden voorkomen die aanpassingen vereisen. De instrumenten zijn hulpmiddelen die naast de gebruikelijke methoden kunnen worden gebruikt en ideeën kunnen genereren of bevestigen.

Het model voor de functiekeuze is gemakkelijk aan te passen aan de inzichten van de gebruiker. De kwaliteit en betrouwbaarheid van het model kunnen worden verbeterd door diepgaand onderzoek naar de eisen vanuit de mogelijke functies.

Het nieuwe element in dit onderzoek is de belangrijke inbreng van de cultuurhistorische waarde in de gebouw- en functiekeuze. Het instrument voor cultuurhistorische waarde is toegespitst op kerkgebouwen, maar kan vrij eenvoudig worden aangepast voor andere soorten gebouwen.

Er zal in de praktijk een afweging moeten worden gemaakt tussen de financiële mogelijkheden en de mate waarin het gebouw behouden blijft (conserveringsfactor). Het model voor de conserveringsfactor is gebaseerd op het model voor de cultuurhistorische waardebepaling en kan net zo eenvoudig worden aangepast aan andere soorten gebouwen. De conserveringsfactor kan worden gebruikt voor het al dan niet toekennen van subsidies. Voor kerken die om financiële redenen moeilijk te transformeren zijn, moeten alternatieve financieringsmethoden worden ontwikkeld. Een goede mogelijkheid is bijvoorbeeld het koppelen van een financieel onaantrekkelijk transformatieproject aan een (zeer) winstgevend woningbouwproject.

Het financieel haalbaarheidsmodel kan worden verscherpt door nauwkeuriger cijfers te gebruiken. Deze kunnen worden verkregen door een databank van bouwkostencijfers op te zetten.





## Inhoudsopgave

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>3</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>11</b>
1.1 AANLEIDING ONDERZOEK .....	11
1.2 PROBLEEMSTELLING .....	13
1.3 DOELSTELLING .....	15
1.4 RESULTAAT EN RELEVANTIE .....	17
1.5 WERKWIJZE .....	17
<b>2. MODELBESCHRIJVING</b> .....	<b>19</b>
2.1 INLEIDING .....	19
2.2 I.PROBLEEMSIGNALERING .....	19
2.3 II.BELEID DEFINIËREN .....	21
2.3.1 <i>Beleid kerkbestuurders</i> .....	21
2.3.2 <i>Beleid overheid</i> .....	21
2.4 III.TEAM VORMEN TUSSEN KERKBESTUUR, ONTWIKKELAAR, GEMEENTE EN ARCHITECT .....	21
2.5 IV.GEBOUWSELECTIE .....	23
2.6 KEUZEMODEL NIEUWE FUNCTIE .....	23
2.7 V.VETO-CRITERIA .....	25
2.7.1 <i>Mini-analyse gebouw</i> .....	25
2.7.2 <i>Mini-analyse locatie</i> .....	25
2.7.3 <i>Het ontbreken van vraag</i> .....	25
2.7.4 <i>Ruimtelijke ordening</i> .....	25
2.7.5 <i>Monumentenzorg</i> .....	25
2.7.6 <i>Kerkelijk beleid</i> .....	25
2.8 VI.FUNCTIEKEUZE .....	27
2.8.1 <i>Beoordeling gebouw en locatie</i> .....	27
2.8.2 <i>Correctiefactoren gebouw en locatie</i> .....	27
2.8.3 <i>Gebouw- en locatie-eisen per functie</i> .....	27
2.8.4 <i>Wegingsfactoren gebouw en locatie per functie</i> .....	27
2.8.5 <i>Berekening transformatiepotentie</i> .....	27
2.8.6 <i>Selecteren mogelijke functies</i> .....	27
2.9 VII.MODELVORMING .....	28
2.10 VIII.HAALBAARHEIDSONDERZOEK .....	28
2.11 IX.GO / NO GO .....	29
2.11.1 <i>Transformatie mogelijk</i> .....	29
2.11.2 <i>Transformatie niet mogelijk</i> .....	29
2.12 STROOMSCHEMA TRANSFORMATIEPROCES .....	30
<b>3. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN VAN KERKGEBOUWEN</b> .....	<b>33</b>
3.1 VETO'S VANWEGE DE CULTUURHISTORISCHE WAARDE .....	33
3.2 CIJFERMATIGE BEOORDELING .....	33
<i>De opbouw van het model</i> .....	35
<i>Wegingsfactor</i> .....	35
<i>Gaafheidsfactor</i> .....	35
3.3 CONSERVERINGSFACTOR .....	39
<b>4. FINANCIËEL HAALBAARHEIDSONDERZOEK</b> .....	<b>41</b>
4.1 RESIDUELE WAARDEMETHODE .....	41
4.1.1 <i>Financieel haalbaarheidsonderzoek</i> .....	41
4.1.2 <i>Onderzoek vraag</i> .....	41
4.1.3 <i>Onderzoek bouwkosten en opbrengsten</i> .....	41
4.1.4 <i>Uitgangspunten bij de berekeningen</i> .....	43
4.2 SUBSIDIES EN FINANCIERINGSMETHODEN .....	45

<i>Subsidies</i> .....	45
<i>Financieringsmethoden</i> .....	45
<b>5. CASUS BREDA</b> .....	<b>47</b>
5.1 INLEIDING .....	47
5.1.1 <i>Doel van de casus</i> .....	47
5.1.2 <i>Werkwijze</i> .....	47
5.2 STAPPENPLAN TRANSFORMATIE CASUS BREDA.....	47
5.2.1 <i>Probleemsignalering</i> .....	47
5.2.2 <i>Beleid definiëren</i> .....	53
5.2.3 <i>Team vormen</i> .....	53
5.2.4 <i>Gebouwkeuze</i> .....	53
5.2.5 <i>Veto-criteria</i> .....	55
5.2.6 <i>Functiekeuze</i> .....	57
5.2.7 <i>Modelvorming</i> .....	59
5.2.8.1 <i>Haalbaarheidsonderzoek-conserveringsfactor</i> .....	59
5.2.8.2 <i>Haalbaarheidsonderzoek-financiële haalbaarheid</i> .....	59
5.2.9 <i>Go / no go</i> .....	61
5.2.10 <i>Verdere ontwikkeling</i> .....	61
<b>6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b> .....	<b>63</b>
<i>Stappenplan</i> .....	63
<i>Cultuurhistorische waarde-bepaling</i> .....	63
<i>Functie-keuzemodel</i> .....	65
<i>Conserveringsfactor</i> .....	65
<i>Financiële haalbaarheid</i> .....	65
<b>LITERATUURLIJST</b> .....	<b>69</b>
<i>Boeken</i> :.....	69
<i>Artikelen</i> :.....	70
<i>Foto-verantwoording</i> :.....	71



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding onderzoek

Als gevolg van de sterke secularisatie en de (verregaande) samenwerking tussen verschillende christelijke denominaties, verliezen steeds meer kerkgebouwen hun functie voor de eredienst (zie tabel 1 op pagina 12). De stijgende onderhoudskosten (zie tabel 2) en de verminderde subsidie voor kerkelijke monumenten als gevolg van de beschotting sinds 1997 versnellen dit proces. Beschotting is een regel die inhoudt dat het totale bedrag aan beschikbare subsidies voor de instandhouding van monumenten wordt verdeeld over verschillende soorten monumenten en vervolgens binnen die soort wordt toegewezen aan concrete gebouwen. Hierdoor is de totale subsidie die voor kerkgebouwen beschikbaar is fors gedaald. Ook zaken als de ecotax (belasting voor energieverbruik), strenger wordende brandweervoorschriften en de arbowet (die vrijwilligerswerk steeds moeilijker maakt) zorgen voor extra druk op de financiën van kerkbestuurders. De komende jaren zullen vele tientallen kerken hun deuren voor de eredienst moeten sluiten.

In het ideale geval kan de kerk worden hergebruikt door een andere geloofsgemeenschap. Het gebouw behoudt daarmee de oorspronkelijke functie en de benodigde ingrepen zullen beperkt zijn.

Een zeer beperkt aantal kerkgebouwen is zo bijzonder dat ze zogenaamd 'in de mottenballen gelegd' kunnen worden. Dit houdt in dat overheid en particulieren het onderhoud van het gebouw betalen, zonder dat hier een concrete functie van het gebouw, afgezien van de toeristische aantrekkingskracht, tegenover staat.

Door de centrale ligging van veel kerkgebouwen, is de locatie vaak zeer gewild. Veel kerkgebouwen zijn al ten prooi gevallen aan de slopershamer, omdat de optie sloop en vervolgens nieuwbouw in veel gevallen financieel het meeste oplevert.

Als het bestaande gebouw kan worden herbestemd tot een nieuwe functie, blijft het gebouw behouden voor de toekomst. Eerst moet bekeken worden of het gebouw geschikt is voor herbestemming, ofwel transformatie, en vervolgens moet een passende functie voor het gebouw worden gezocht.

De sluiting van een kerk gaat altijd met veel emoties gepaard en in de (vele) gevallen dat gekozen moet worden welke kerk wordt behouden voor de eredienst en welke niet, blijkt het moeilijk om daar zakelijk mee om te gaan. Naast de bouwkundige eisen die aan een nieuwe kerk worden gesteld en de herinneringen van gemeenteleden aan bijzondere gebeurtenissen, speelt de cultuurhistorische waarde van de af te stoten gebouwen een belangrijke rol. Het kerkbestuur kan niet opereren als een conservator van monumentale gebouwen, maar als een, vanuit cultuurhistorisch perspectief, waardevolle kerk voor de eredienst behouden kan blijven is dit zeer wenselijk. Daarom is het van belang om van de verschillende kerkgebouwen, ook de cultuurhistorische waarde vast te stellen en dit, naast de bouwkundige eisen, in het besluitvormingsproces mee te nemen.

Daarna moet op systematische wijze een passende en haalbare functie voor het gebouw worden gezocht. Kerkbestuurders geven in geval van sluiting van een kerk in veel gevallen de voorkeur aan sloop. 'Liever één keer flink pijn dan altijd pijn omdat de kerk een verloederde nieuwe bestemming krijgt', aldus Boudewijns, hoofd bouw bureau bisdom Den Bosch. Daarbij komt dat de grond na sloop van de kerk in veel gevallen meer geld oplevert. Gebouwen die op de monumentenlijst staan worden beschermd tegen sloop, maar jongere kerken hebben deze bescherming nog niet en zijn dus vaak het slachtoffer van sloop. Met behulp van het keuze-model moet uit het zeer grote aantal mogelijkheden (zie bijlage 1; Lijst van herbestemde kerken) de best bij het gebouw en de locatie passende bestemming gevonden worden. Deze nieuwe bestemming wordt vervolgens op haalbaarheid en cultuurhistorische conservering onderzocht.

<b>Kerksheid (kerkbezoek)</b>							
	Bevolking	Rooms-Katholiek	Nederlands-Hervormd	Gereformeerd	Overig		Totaal kerksheid
1988	100%	15%	6%	6%	4%		31%
1997	100%	10%	5%	5%	4%		24%
1988	14.714.900	2.207.235	882.894	882.894	588.596		4.561.619
1997	15.567.100	1.556.710	778.355	778.355	622.684		3.736.104
verschil		-29,5%	-11,8%	-11,8%	5,8%		-18,1%

**Tabel 1, Kerksheid In Nederland**  
Bron: Statistisch Zakboek 1990 en 1999

*Boudewijns, hoofd bouwbureau bisdom Den Bosch:*

*'Liever één keer flink pijn dan altijd pijn omdat de kerk een verloederde nieuwe bestemming krijgt.'*

Bouwjaar	Aantal gebouwen	Kosten voorbij 5 jaar (*1mln.)	Procentuele verdeling		Cumulatieve percentages		Geïndexeerde subsidie per gebouw (1800-1900 = 100)
			gebouwen	kosten	gebouwen	kosten	
<1800	38	20,0	8,3%	21,7%	8,3%	21,7%	248
1800-1900	129	27,8	28,6%	30,2%	36,9%	51,9%	100
1900-1940	152	30,3	33,7%	32,9%	70,6%	84,8%	92,4
1940-1970	106	12,1	23,4%	13,2%	94,0%	98,0%	53,4
>1970	27	1,8	6,0%	2,0%	100,0%	100,0%	31,6
Totaal	452	92,0	100,0%	100,0%			

**Tabel 2, Overzicht onderhoudskosten kerkgebouwen Noord-Brabant**  
Bron: Torenhoge lasten, Stichting Brabantbeeld 1999

## 1.2 Probleemstelling

Het herbestemmingsproces van een kerkgebouw heeft, net als projecten met andere soorten gebouwen, zijn eigen kenmerken. De gebouwen worden in het algemeen gekenmerkt door één grote zaal en één of meer kleinere ruimtes. Bij oude kerken komen de problemen van grote oude monumentale gebouwen voor, maar jongere kerken, van vlak na de oorlog, hebben vaak het probleem dat ze goedkoop zijn gebouwd en nu allerlei gebreken gaan vertonen.

Naast de ingewikkelde technische uitdaging, speelt bij transformatieprocessen van kerkgebouwen een sterk emotionele kant mee in de discussie. Als kerkgebouwen moeten worden afgestoten, worden in veel gevallen verschillende noodlijdende kerkelijke gemeentes of parochies tot elkaar veroordeeld. De meeste kerkleden hebben er grote moeite mee als 'hun' kerk moet verdwijnen. Binnen een kerkgenootschap wordt jarenlang gediscussieerd over de toekomst van de gebouwen en uiteindelijk, vaak gedwongen door de slechte bouwkundige staat van het gebouw of zicht op de bodem van de geldkist, worden beslissingen geforceerd. Een Salomonsoordeel leidt dan vaak tot het afstoten van alle bestaande kerken, om samen letterlijk iets nieuws op te bouwen.

De harde(re) argumenten in de discussie, zoals aantallen zitplaatsen, nevenruimten en onderhoudskosten, zijn meestal goed te bepalen, maar de cultuurhistorische waarde die bij het slopen van een kerk verloren gaat is niet altijd direct duidelijk. Toch zou de cultuurhistorische waarde een belangrijke rol moeten spelen in de discussie over de toekomst van kerkgebouwen, omdat kerkgebouwen van oudsher belangrijke herkenningspunten zijn voor steden, dorpen of wijken. Een meet-instrument om de cultuurhistorische waarde van een kerkgebouw te bepalen, kan een nuttig hulpmiddel zijn bij de discussie over de toekomst van kerkgebouwen.

Een ander probleem is de organisatie van een kerkgenootschap. In de eerste plaats komt de commissie die wordt belast met de bouwzaken vaak deskundigheid met betrekking tot herbestemming tekort. Daarnaast heeft zij vaak weinig beslissingsbevoegdheid. Voor elk besluit is overleg met hogere kerkorganen en met de kerkleden nodig. Dit werkt zeer vertragend voor het herbestemmingsproces.

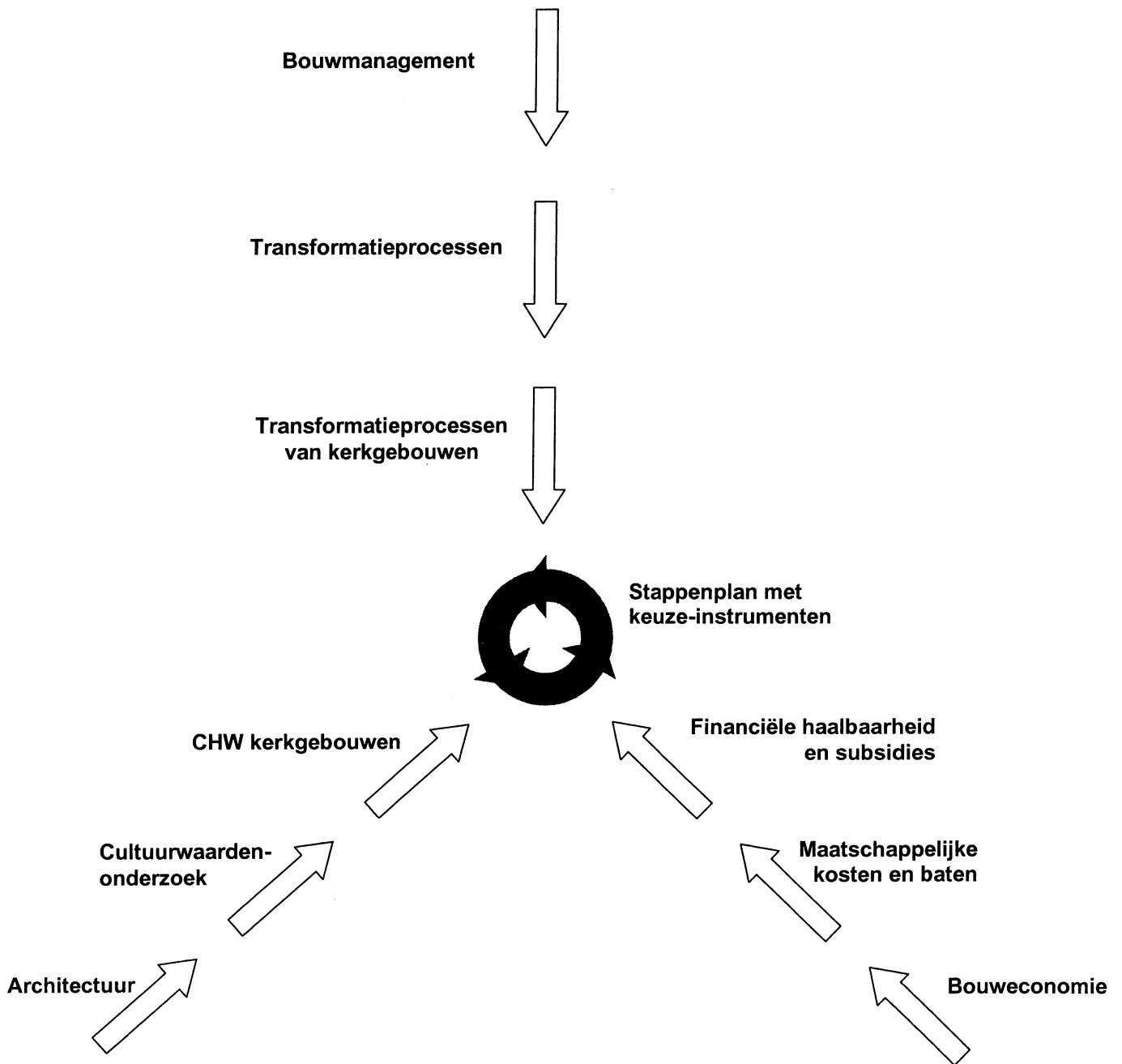
De mogelijke functies, de haalbaarheid en de conserveringsfactor zijn, naast de bouwtechnische en functionele eigenschappen, van invloed op de keuze voor de te behouden en af te stoten gebouwen. Het vaststellen van eventuele monumentensubsidie moet gebeuren op basis van de conserveringsfactor, oftewel de mate van behoud van cultuurhistorische waarde.

### **Probleemstelling:**

Door secularisatie verliezen steeds meer kerken in Nederland hun taak voor de eredienst. Eén van de mogelijkheden voor deze leegkomende gebouwen is het transformeren naar een nieuwe functie.

De specifieke moeilijkheden bij transformatie van kerkgebouwen zijn het kiezen van de te behouden kerken, het vinden van de nieuwe functie, de financiële haalbaarheid van het project, de mate van aantasting van de cultuurhistorische (of belevings-)waarde en de organisatorische problemen.

Daarnaast rijst de vraag of en zo ja hoe, de overheid een rol in een dergelijk project kan spelen, om het behoud van het cultureel erfgoed te stimuleren.



Figuur 1. Overzicht vakgebieden afstuderen

### 1.3 Doelstelling

Er is een leidraad nodig voor transformatieprocessen van kerkgebouwen, waarin de cultuurhistorische waarde, als onderdeel van het maatschappelijk rendement, naast de bouwkundige en financiële argumenten, een belangrijke plaats in neemt. Deze leidraad bestaat enerzijds uit een duidelijk stappenplan voor het hele proces, met daarnaast een aantal keuze-instrumenten.

Het eerste keuze-instrument is het model waarmee de cultuurhistorische waarde van de kerkgebouwen kan worden bepaald. Het gebouw wordt op een aantal aspecten beoordeeld, waarna een totaalscore wordt opgemaakt.

Het tweede instrument is de lijst met veto-criteria die voor kunnen komen. Veto's kunnen voortvloeien uit beleidsmatige beslissingen van de overheid (zowel ruimtelijk orderingsbeleid als monumentenbeleid) of van het kerkbestuur. Daarnaast kunnen de eigenschappen van het gebouw en de locatie of de marktsituatie (is er wel vraag naar een bepaalde functie?) een transformatie naar een bepaalde functie onmogelijk of onhaalbaar maken.

Het derde instrument is het keuze-model waarin de belangrijke eigenschappen van het gebouw en de locatie worden vergeleken met de eisen vanuit de mogelijke functies. Dit instrument zal geen volledige oplossing geven, maar kan wel duidelijk een richting geven voor de mogelijke functies.

Het vierde instrument is het haalbaarheidsmodel. Enerzijds is er een haalbaarheidsmodel voor de cultuurhistorische waarde (CHW-model). Op systematische wijze wordt de mate van behoud van de cultuurhistorische waarde (conserveringsfactor) bepaald. Dit kan een belangrijke factor zijn in de definitieve keuze voor de nieuwe functie. Verstrekkingen van subsidies voor monumenten kunnen deze conserveringsfactor meenemen in hun afweging om de, vaak tegelijk met een transformatie uitgevoerde, restauratie van een gebouw te subsidiëren.

Anderzijds is er het financiële haalbaarheidsmodel. Dit bestaat uit een systematische financiële afweging van een transformatieproces. Hierdoor kan de globale haalbaarheid van een transformatie worden bepaald en de daarbij horende financiële waarde van het gebouw en de locatie.

Dit stappenplan met bijbehorende instrumenten is het resultaat van het samenkomen van drie verschillende vakgebieden (zie figuur 1). Vanuit het vakgebied bouwmanagement wordt gekeken naar het totale traject en naar de instrumenten voor de veto-criteria en functiekeuze. Het financieel haalbaarheidsonderzoek is, naast maatschappelijke haalbaarheid, een onderdeel van de bouwconomie. De cultuurhistorische waarde-bepaling is een onderdeel van het vakgebied architectuur, evenals de toepassing om de conserveringsfactor te bepalen.

#### **Doelstelling:**

Het doel van het onderzoek is het opstellen van een stappenplan voor het herbestemmen van kerkgebouwen met de bijbehorende instrumenten.

Hiermee kan het gebouw en de locatie kwalitatief voor verschillende mogelijke bestemmingen worden geanalyseerd op technische, functionele en cultuurhistorische kwaliteiten.

Vervolgens moet op systematische wijze de financiële haalbaarheid van de transformatie kunnen worden bepaald. Daarnaast moet worden bekeken of en zo ja hoe, de overheid de transformatie kan stimuleren.

Het keuze- en haalbaarheidsmodel moet de diverse betrokkenen inzicht verschaffen in de transformatiemogelijkheden van een gebouw.



*Theo Oving, Oving architecten BV:*

*'Wat wij nu zeggen is dit: eerst dachten we dat wonen in de kerk iets was voor studenten en andere mensen die een tijdelijk onderkomen zoeken en ook bereid zijn in een wat ongewoon gebouw te wonen. Nu zien we dat wonen in een kerk iets is dat ook mensen met een goed inkomen aanspreekt. Als ik het over kon doen, zou ik Patrimonium aanraden in een kerk als deze die zo centraal ligt, appartementen voor mensen met een goede baan te maken. Het geldt dat daarmee wordt verdiend, kan besteed worden aan méér woningwetwoningen op iets minder dure grond; daarmee is de volkshuisvesting evenzeer gediend als met deze HAT-eenheden in de binnenstad.'*

Pollmann 1995, p. 82, 83

Stappenplan	Veto-criteria	CHW-beoordeling	Functiekeuze	Haalbaarheid
Analyse bestaande stappenplannen	Analyse Veto-criteria	Analyse methoden CHW-beoordeling	Analyse methoden Functiekeuze	Analyse methoden haalbaarheidsonderzoek
Opstellen eigen stappenplan	Opstellen lijsten met veto-criteria	Opstellen eigen methode  Toetsing op drie kerken  Aanpassen eigen methode  Uitbreiden methode met conserveringsfactor	Opstellen eigen methode  Toetsing op drie kerken  Aanpassen eigen methode	Keuze residuele waarde-methode  Toetsing op vier kerken  Aanpassen model en variabelen
Toepassen op casus	Toepassen op casus	Toepassen op casus	Toepassen op casus	Toepassen op casus
Conclusies & aanbevelingen	Conclusies & aanbevelingen	Conclusies & aanbevelingen	Conclusies & aanbevelingen	Conclusies & aanbevelingen

Figuur 2. Overzicht fasen afstuderen

## 1.4 Resultaat en relevantie

Het resultaat van het onderzoek is een stappenplan voor transformatieprojecten en een aantal keuze- of beoordelingsinstrumenten. Voor het kwantitatief bepalen van de cultuurhistorische waarde van een gebouw is het CHW-model ontwikkeld. Om eventuele veto's tegen bepaalde functies te bepalen is er de lijst met veto-criteria. Het selecteren van mogelijke functies kan met behulp van het keuze-model. De conserveringsfactor wordt systematisch bepaald met het conserveringsmodel en de financiële haalbaarheid met de residuele waarde-methode.

De uitkomsten van de verschillende instrumenten hebben hun eigen functie binnen het hele proces van functie-keuze. De instrumenten kunnen worden gebruikt door kerkbestuurders, (gemeentelijke) overheid of project-ontwikkelaars. Voorwaarde is wel dat de gebruiker enigszins bouwkundig is onderlegd.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) houdt zich bezig met het in stand houden van het gebouwde cultureel erfgoed in Nederland. Daartoe hebben bepaalde gebouwen een beschermde status gekregen als rijksmonument en bepaalde gebieden als beschermd stads- en dorpsgezicht. Vanwege het feit dat een gebouw minimaal vijftig jaar oud moet zijn om voor een beschermde status in aanmerking te komen, zijn na-oorlogse kerken nog niet beschermd. Kerkbesturen die moeten kiezen welke kerken moeten worden afgestoten, zullen snel voor de onbeschermden jonge kerkgebouwen kiezen. Deze mogen eerder gesloopt worden of er is makkelijker een andere functie in te passen. Met behulp van het in dit rapport beschreven model kan de RDMZ meedenken over eventuele nieuwe functies in kerkgebouwen. Tevens kan snel worden bepaald of de kerk, cultuurhistorisch beschouwd, waardevol is of niet.

## 1.5 Werkwijze

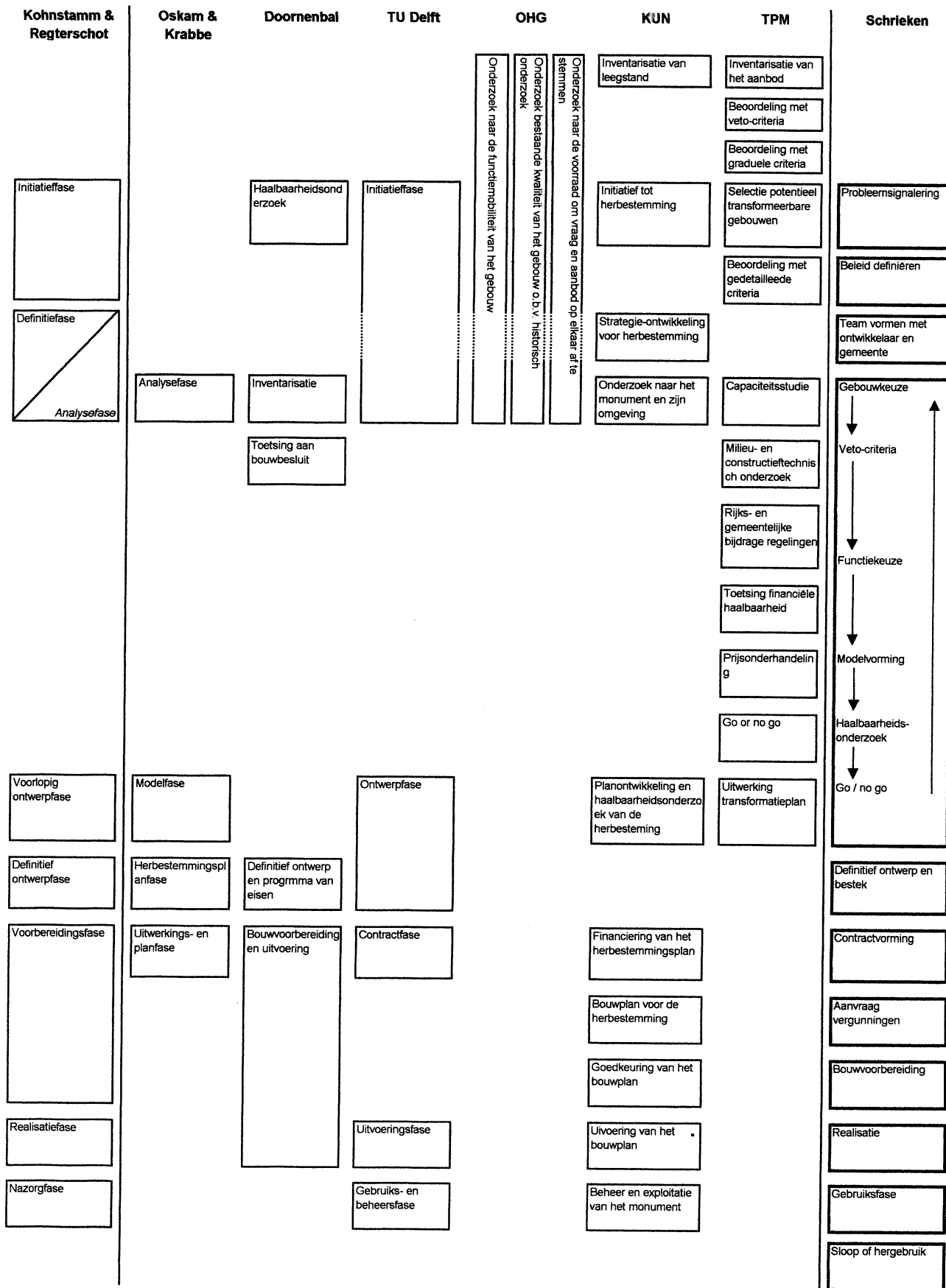
De eerste fase van het afstudeeronderzoek heeft, na uitgebreid literatuuronderzoek, geresulteerd in het schrijven van het afstudeerplan. Hierin is een eerste aanzet gegeven voor het totale stappenplan van herbestemming, gebaseerd op een aantal bestaande stappenplannen voor zowel 'normale' bouwprocessen, als voor herbestemmingsprocessen.

De tweede fase omvat voornamelijk het opstellen en vastleggen van het stappenplan en de keuze-instrumenten. Het instrument voor de functie-keuze is een multiple criteria analyse en voornamelijk gebaseerd op bestaande modellen, zoals de REN-norm en de Transformatie Potentie Meter. De concept indicatieve lijst voor de MIP-criteria vormt de basis voor het CHW-model, om de cultuurhistorische waarde van een kerkgebouw te meten. Ook dit is een multiple criteria analyse. Naast extra literatuuronderzoek heb ik een aantal contacten gehad met 'mensen uit de praktijk', zowel mondeling als schriftelijk.

De derde fase bestaat uit een casus-onderzoek. Hiervoor is gekeken naar de gemeente Breda. De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Breda heeft voor kerkgebouwen die in de toekomst mogelijk een andere bestemming moeten krijgen, aangegeven welke functies er binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn en welke wijzigingen van het bestemmingsplan waarschijnlijk zullen worden goedgekeurd. Het bisdom Breda heeft aangegeven welke kerken in de nabije toekomst voor de eredienst worden gesloten of reeds gesloten zijn. Op deze kerken pas ik het gehele model van gebouw- en functiekeuze en haalbaarheid toe. Dit is een manier om de werking van het stappenplan en de meet-instrumenten te testen.

Tot slot worden de bevindingen, conclusies en aanbevelingen voor eventuele wijzigingen, uitbreidingen of nader onderzoek, gegeven.

In figuur 2 staat een overzicht van de stappen die per onderdeel van dit afstudeerwerk zijn doorlopen. In bijlage 2 is een lijst opgenomen met personen met wie contact is geweest in het kader van dit onderzoek.



Figuur 3. Overzicht stappenplannen bouwprocessen

## 2. Modelbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Er zijn allerlei stappenplannen en fasenmodellen ontwikkeld om bouwprocessen te beschrijven en te beheersen. Deze modellen zijn nooit volledig in de praktijk toe te passen, maar de verschillende fasen zijn wel duidelijk te herkennen. In hoofdlijnen zijn de modellen hetzelfde, maar er zijn ook belangrijke verschillen.

Een belangrijk verschil tussen de verschillende modellen is de mate van gedetailleerdheid en het verschil in begin- en eindpunt (zie figuur 3). Het aantal stappen ligt tussen vier en twaalf. Het OHG-model, het KUN-model, de TPM en het hier ontwikkelde model, voor het gemak het model Schrieken genaamd, gaan uit van een aantal gebouwen, waarvan er vervolgens één of meer worden ontwikkeld.

Een belangrijk verschil tussen een normaal bouwproces (Kohnstamm & Regterschot) en een transformatieproces (de overige modellen) is het gewicht van de analysefase. Bij een transformatieproces is een uitgebreide analyse nodig van het gebouw en de locatie, die moet worden vergeleken met de fysieke randvoorwaarden van potentiële gebruikers. Deze analyse is onderverdeeld in een aantal stappen. Bij een 'normaal' bouwproces wordt het nieuwe gebouw aangepast aan het programma van eisen. In deze gevallen wordt er uiteraard wel een grondige analyse gemaakt van de gebruiker, vertaald in het programma van eisen, en van de locatie. Het verschil is dat een nieuw gebouw maatwerk is voor de gebruiker en bij transformatie worden de wensen van de gebruiker ingepast in een bestaand gebouw.

Het eigen model begint bij de probleemsignalering en eindigt met de sloop of een nieuw herbestemmingsproces. Het proces start met het signaleren van een probleem met de huisvesting, waarna de betrokken partijen hun beleid bepalen en, indien mogelijk, samen een team vormen om gezamenlijk het verdere herbestemmingsproces uit te voeren.

Hierna volgt de selectie welke kerken in een bepaald gebied een taak houden voor de eredienst en welke worden afgestoten en dus voor sloop of herbestemming in aanmerking komen. Deze selectie vindt plaats op basis van de resultaten van de onderzoeken in volgende stappen van het transformatieproces.

Vervolgens komt de belangrijke fase van de functiekeuze (zie figuur 4). In deze fase dient er een passende nieuwe functie te worden gevonden voor het gebouw.

De best mogelijke functies worden vervolgens modelmatig in het gebouw gepast, waardoor aantallen en afmetingen bepaald kunnen worden.

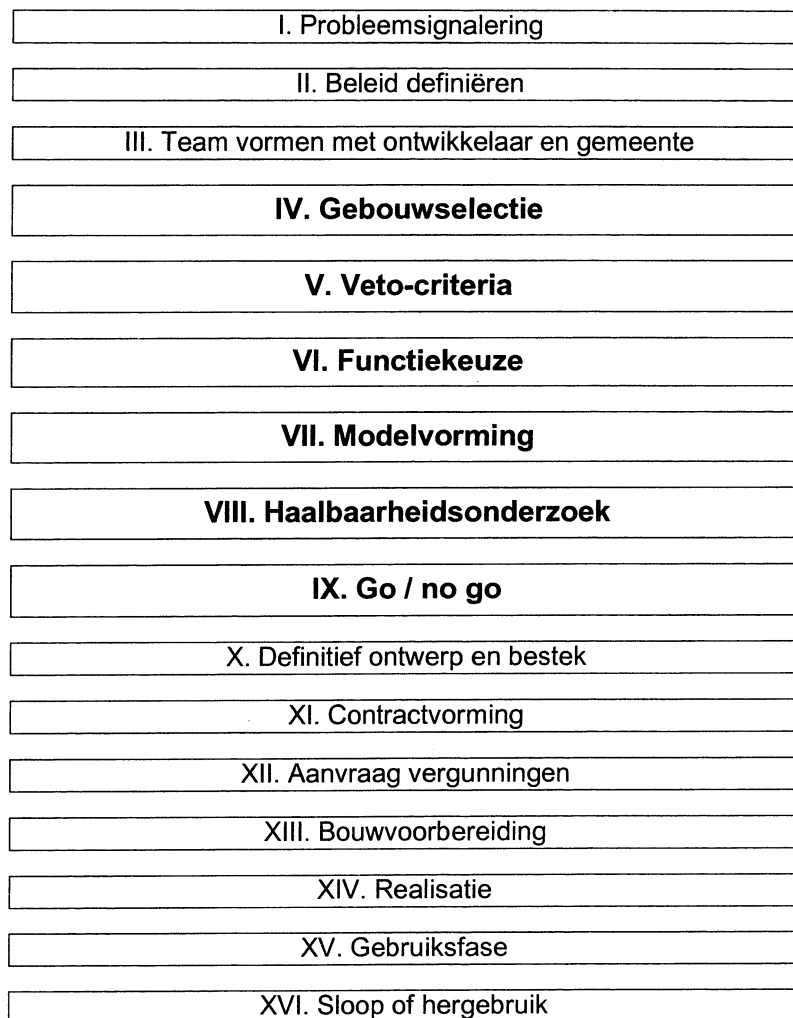
Dit model wordt vervolgens op financiële haalbaarheid getoetst en de conserveringsfactor (de mate van behoud van cultuurhistorische waarde) wordt bepaald.

Als de herbestemming niet haalbaar is, worden van eventuele andere mogelijke functies schetsmodellen gemaakt en op haalbaarheid onderzocht.

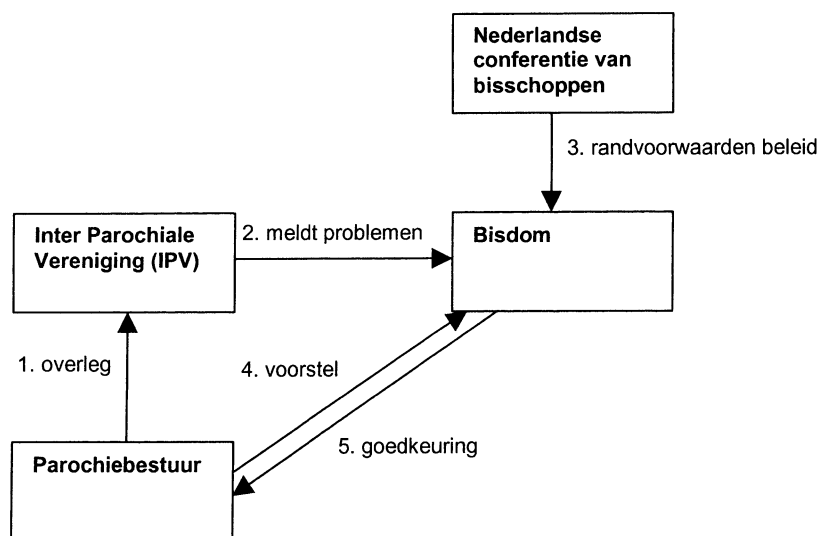
Als de herbestemming wel haalbaar is, volgt het gebruikelijke traject van ontwerp, aanbesteding, bouwvoorbereiding en realisatie.

### 2.2 I. Probleemsignalering

Het hele proces van een transformatie begint met de vaststelling dat er iets moet veranderen in de vastgoedvoorraad van een parochie of kerkelijke gemeente. Dit kan komen door een teruglopend aantal kerkgangers waardoor het onderhoud onbetaalbaar wordt, maar ook door bijvoorbeeld samenwerking tussen verschillende denominaties in een bepaalde plaats (Samen-op-Weg bij protestantse kerken of zelfs volledig oecumenische gemeentes). Vaak gaan er jaren overheen voor een definitieve beslissing wordt genomen om een kerkgebouw aan de eredienst te onttrekken. Bij een dergelijke beslissing spelen emotionele factoren een grote rol.



Figuur 4. Overzicht stappen transformatieproces kerkgebouwen



Figuur 5. Overzicht beleidsvorming binnen katholiek kerkbestuur

## 2.3 II. Beleid definiëren

### 2.3.1 Beleid kerkbestuurders

Als een parochie of kerkelijke gemeente het vermoeden heeft dat een kerk beter kan worden gesloten, dan zal er een beleid moeten worden uitgestippeld hoe en onder welke voorwaarden het gebouw het beste kan worden afgestoten en hoe de parochianen of gemeenteleden elders kunnen worden geïntegreerd. Bij de katholieke kerk doet het parochiebestuur, in overleg met de Inter Parochiale Vereniging, een voorstel aan het bisdom, die de uiteindelijke beslissing neemt (zie figuur 5). Het bisdom houdt zich aan de richtlijnen zoals die zijn opgesteld door de Conferentie van Nederlandse Bisschoppen. In principe voert de katholieke kerk geen overleg met de gemeente (overheid) voordat is besloten welke kerken worden afgestoten. De protestantse kerkbesturen bepalen op (kerkelijk) gemeentelijk niveau het beleid.

Bij het te voeren beleid moet rekening worden gehouden met heel veel zaken, zoals de grootte van de kerk ten opzichte van het aantal (bezoekende) leden, de financiële reserves, demografische ontwikkelingen van de stad, enzovoort. Hiervoor is uitgebreid onderzoek van de eigen gebouwen nodig. Tevens zal er moeten worden overlegd met andere parochies binnen dezelfde plaats, om tot een goede lokale kerkvoorraad te komen.

### 2.3.2 Beleid overheid

De overheid is op meerdere manieren betrokken bij ontwikkelingen van de kerkgebouwen. Veranderingen in de functie van kerkgebouwen kunnen een belangrijke rol spelen in stadsontwikkelingsprojecten, omdat kerkgebouwen vaak groot zijn en op centrale plaatsen binnen de stad of een wijk liggen.

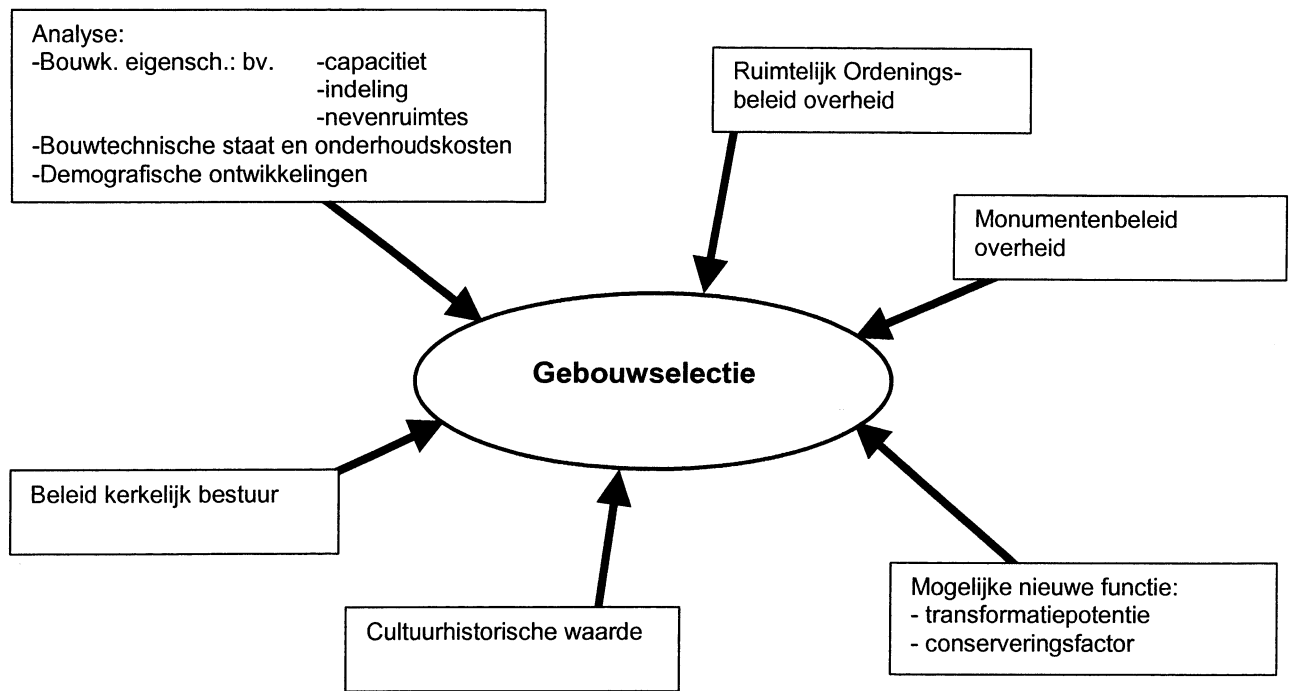
Daarnaast zijn kerkgebouwen vaak monumenten of opvallende elementen in de stad of een wijk. Het is van belang om zorgvuldig met zulke gezichtsbepalende gebouwen om te gaan. Als een kerk de status heeft van rijksmonument mag deze niet gesloopt worden en bij veranderingen aan het gebouw is een monumentenvergunning nodig. Hier tegenover staat de mogelijkheid om voor monumenten onderhoudssubsidies te krijgen. Dit kan van grote invloed zijn op de keuze welke gebouwen moeten worden behouden en welke afgestoten.

De gemeente dient een pro-actief beleid te voeren en te anticiperen op het vrijkomen van de kerkgebouwen. Zo kan onderzoek naar herbesteding van kerken worden gedaan bij grootschalige binnenstedelijke projecten of stadsvernieuwingsprojecten.

## 2.4 III. Team vormen tussen kerkbestuur, ontwikkelaar, gemeente en architect

Het is verstandig om in een vroeg stadium van het proces, om tijd te besparen, een team te vormen, bestaande uit vertegenwoordigers van het kerkbestuur, de gemeente (zowel van de dienst ruimtelijke ordening en monumentenzorg) en een projectontwikkelaar. De vertegenwoordiger van het kerkbestuur verwoordt het beleid (en de daarbij behorende beperkingen) van de parochie, de vertegenwoordigers van de gemeente houden zaken als het bestemmingsplan en monumentenwetgeving in de gaten en de projectontwikkelaar moet de bouwkundige en financiële realiseerbaarheid in het oog houden. Daarnaast vertegenwoordigt de projectontwikkelaar de toekomstige gebruiker, indien deze nog niet bekend is. In een vroeg stadium kunnen mogelijke problemen worden onderkend en kunnen de verschillende vertegenwoordigers kunnen regelmatig ruggespraak houden met hun achterban om zodoende problemen in een vergevorderd stadium te voorkomen.

De architect kan tijdens het hele proces van functiekeuze een eigen creatieve inbreng hebben. De creatieve ideeën van de architect vullen de uitkomsten van de modellen aan en geven nieuwe inzichten. Hierdoor worden eigenlijk twee paden bewandeld, namelijk enerzijds de systematische weg van de instrumenten en anderzijds de traditionele weg van de architect. Deze twee paden verruimen de blik van alle betrokkenen, om zodoende tot een beter resultaat te komen.



Figuur 6. Overzicht aspecten gebouwselectie

<b>Veto-criteria</b> HS 2.7 Bijlage 5	vanuit: - wet- en regelgeving: - beleid: - gebouw-eigenschappen - locatie-eigenschappen - vraag vanuit de markt	- ruimtelijke ordening - monumentenzorg - gemeentelijk - kerkelijk
<b>Functiekeuze</b> HS 2.8 Bijlage 6	- beoordeling van:	- de locatie - het gebouw
<b>Modelvorming</b> HS 2.9	- schetsmodel om aantallen en afmetingen te bepalen	
<b>Haalbaarheidsonderzoek</b> HS 2.10	- bepalen van de conserveringsfactor - financieel haalbaarheidsonderzoek	HS 3 HS 4
<b>Go / no go</b> HS 2.11	- beslismoment om door te gaan of een andere functie te onderzoeken	

Figuur 7. Stappen keuzemodel nieuwe functie

## 2.5 IV. Gebouwelectie

Als er in een bepaalde gemeente sprake is van een sterke terugloop in het aantal kerkgangers, zal er eerst gekeken moeten worden welke kerken het beste voor de eredienst behouden kunnen worden en welke voor herbestemming of sloop in aanmerking komen.

Deze keuze wordt voor een groot deel bepaald door de spreiding van de kerkgangers, de ligging van de kerkgebouwen onderling, de (bezoekers-)capaciteit van de gebouwen, onderhoudskosten, bouwkundige staat, enzovoort. De cultuurhistorische waarde en mogelijkheden voor transformatie dienen echter ook in de afweging mee genomen te worden. In dit onderzoek wordt uitsluitend aandacht besteed aan de vergelijking van de herbestemmingsmogelijkheden van de verschillende kerkgebouwen en niet aan de andere factoren die van invloed zijn op de keuze welke gebouwen behouden blijven voor de eredienst en welke worden afgestoten (zie figuur 6).

In dit onderzoek is een methode opgesteld om van de diverse kerken de cultuurhistorische waarde kwantitatief te bepalen. Dit gebeurt aan de hand van een inventarisatielijst (zie hoofdstuk 3). Op basis van deze lijst kan worden bepaald welke kerk cultuurhistorisch gezien het belangrijkste is en bij voorkeur behouden moet blijven. Deze beoordeling van de cultuurhistorische waarde wordt in de fase van het haalbaarheidsonderzoek gebruikt om de conserveringsfactor te bepalen.

Per kerk moeten de herbestemmingsmogelijkheden worden onderzocht. Eerst wordt de transformatiepotentie van verschillende functies bepaald. Van de best mogelijke functies wordt de financiële haalbaarheid en de conserveringsfactor (van CHW) bepaald.

De uitkomsten van het onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden kunnen een hulpmiddel zijn bij de totale afweging, waarbij rekening moet worden gehouden met financiële en (bouw-)technische aspecten en met het beleid van de overheid en het kerkbestuur. De keuze welke kerkgebouwen behouden blijven en welke gesloopt of herbestemd worden, zal uiteindelijk het resultaat zijn van discussie en afweging van alle verschillende belangen en mogelijkheden, dus ook de in dit onderzoek niet uitgewerkte factoren.

## 2.6 Keuzemodel nieuwe functie

Het keuzemodel voor de nieuwe functie bestaat uit een aantal stappen (zie figuur 7). In de volgende paragrafen zullen deze stappen nader worden toegelicht.

Om een gedegen keuze te maken over de toekomst van de gebouwen, moet per kerk de mogelijkheid van nieuwe functies worden onderzocht. Eerst worden hiervoor de veto-criteria bekeken vanuit het overheids- en kerkelijk beleid en vanuit het gebouw, de locatie en de vraag. Daarna worden de eigenschappen van de locatie en het gebouw nader onderzocht en vergeleken met de eisen vanuit de mogelijke functies.

Naast het zoeken naar nieuwe functies met behulp van het model, kan een architect een belangrijke creatieve rol spelen. Uitgaande van specifieke kenmerken van het gebouw en de locatie en wellicht inspeland op een concrete markt vraag, kunnen andere mogelijke oplossingen in beeld komen. Uit deze mogelijkheden en de uitkomsten van het functiekeuzemodel zal vervolgens een keuze moeten worden gemaakt.

Op basis van dit onderzoek kan een mogelijke nieuwe functie worden gekozen. Hiervan wordt een schetsontwerp gemaakt, waarin duidelijk wordt hoe die functie in het gebouw kan worden ingepast. Globale afmetingen en aantallen kunnen hiermee worden bepaald.

Met dit schetsmodel kan worden bekeken wat er van de cultuurhistorische waarde van het gebouw overblijft na transformatie; de conserveringsfactor.

Parallel aan dit onderzoek wordt de financiële haalbaarheid van de transformatie onderzocht. De uitkomst van deze onderzoeken bepaalt de transformatiepotentie van dit gebouw voor de gekozen functie. Indien de transformatie niet haalbaar is, kan er voor gekozen worden om een nader onderzoek naar een andere functie te doen.



*Mr. L.C.M. Klok, hoofd financiën en bouwzaken bisdom Utrecht:*

*'Onduidelijk was wie in deze kwestie de beslissingsbevoegdheid had waardoor een moeizame en langdurige discussie noodzakelijk was en waardoor een aantal zaken niet met de juiste instantie geregeld kon worden. Een voorbeeld daarvan betrof het verwijderen van het altaar. Er waren duidelijke afspraken gemaakt, maar achteraf bleek niet met de juiste instantie.'*

*Uiteindelijk kwam het altaar gewoon op straat te staan, voor de vuilnismaan, en na protest van omwonenden heeft het bisdom ingegrepen. Conflicten binnen de moslimgemeenschap zorgden bovendien voor onrust en gewelddadigheid rond de moskee; de katholieke kerk kreeg het verwijt dat ze de voormalige kerk daarvoor niet had gevrijwaard. Deze ongelukkige gang van zaken heeft de bereidheid van het bisdom Utrecht om zaken te doen met moslims negatief beïnvloed. Dat is jammer, want de herbestemming tot moskee is vaak een goed alternatief voor sloop.*

**Figuur 8. Voorbeeld veto vanuit kerkbestuur - Pollmann, 1995, p.22**

*Beleid van de Conferentie van Nederlandse Bisschoppen ten aanzien van het herbestemmen van kerkgebouwen:*

*Herbestemming van vrijkomende kerkgebouwen is in beperkte mate mogelijk op de volgende manieren:*

- *Ten eerste door verkoop aan andere kerkgenootschappen die lid zijn van de Raad van Kerken, dus niet aan sektes noch aan Islamieten, waarbij de kerk moskee zou worden.*
- *Ten tweede is een herbestemming mogelijk in culturele zin, bijvoorbeeld een bibliotheek, een theater of muziekcentrum, een museum of een wijkcentrum.*
- *Ten derde is een beperkte herbestemming mogelijk in de commerciële sector, bij voorbeeld woningbouw of ateliers.*

*In alle gevallen wordt in de koopakte een zogenaamd kettingbeding opgenomen, waardoor de nieuwe eigenaar niet vrij is een nieuwe bestemming te geven die het bisdom niet wenst.*

**Figuur 9. Beleid Katholieke kerk ten aanzien van herbestemmingen  
Verslag symposium Qerk, lezing Jos van Genugten**

## 2.7 V.Veto-criteria

In een vroeg stadium kan al worden bepaald of bepaalde functies wel of niet in aanmerking komen als nieuwe functie voor het te transformeren gebouw. Om de veto's vast te stellen dienen de in dit onderzoek opgestelde lijsten worden doorgelopen. Veto's kunnen voortkomen uit:

- bouwtechnische eigenschappen
- locatie-eigenschappen
- het ontbreken van vraag naar een bepaalde functie
- ruimtelijk ordeningsbeleid
- monumentenbeleid
- kerkelijk beleid

Zie voor een overzicht van de veto-criteria bijlage 5.

### 2.7.1 Mini-analyse gebouw

Door een snelle mini-analyse van het gebouw kunnen functies afvallen. Met name de afmetingen, zoals het totale vloeroppervlak, de minimale vrije ruimte en breedte of de hoogte, zijn voor bepaalde functies van essentieel belang.

### 2.7.2 Mini-analyse locatie

Voor een aantal functies is de ligging van de locatie en de bereikbaarheid ervan van doorslaggevend belang. Zaken als parkeerplaatsen, buitenruimte en stedelijke ligging kunnen een functie uitsluiten.

### 2.7.3 Het ontbreken van vraag

Als er geen vraag is naar een bepaalde functie, is verder onderzoek overbodig. Voor sommige functies kan er al een overschot aan gebouwen zijn in de betreffende plaats (bijvoorbeeld kantoren). Voor andere functies kan het draagvlak ontbreken of te klein zijn in een bepaalde (kleine) plaats (bijvoorbeeld een theater). Voor een snelle analyse van de vraag, kan overleg met een plaatselijke makelaar en lokale overheid (dienst economische zaken) voldoende zijn.

### 2.7.4 Ruimtelijke ordening

De gemeente kan door middel van het bestemmingsplan en het ruimtelijk ordeningsbeleid de functies in een stad concentreren of juist spreiden. Als er overlast wordt gevreesd in de buurt van een functie of als er juist veel behoefte is aan een bepaalde functie op de plaats van de kerk, dan kan de gemeente de functiekeuze sturen. Dit kan bij voorbeeld door wijzigingen in het bestemmingsplan al dan niet goed te keuren, maar ook door de uitgifte van milieuvergunningen van toekomstige gebruikers.

### 2.7.5 Monumentenzorg

Monumentenzorg heeft invloed op de toekomst van monumentale kerkgebouwen, omdat voor veranderingen hieraan monumentenvergunningen afgegeven moeten worden. Monumentenzorg zal altijd streven naar behoud van de belangrijkste monumentale kenmerken van het gebouw, zoals deze zijn vastgelegd in de redengevende omschrijving, of stedenbouwkundig bij een beschermde (uitbreidings-)wijk.

### 2.7.6 Kerkelijk beleid

Vanuit het kerkelijk beleid kunnen beperkingen voortvloeien voor de mogelijke nieuwe functies. Deze beperkingen worden meestal voor langere tijd vastgelegd door middel van een zogenaamd kettingbeding. Dit houdt in dat de beperkingen ook van kracht blijven bij eventuele verdere verkoop van het gebouw.

De katholieke kerk heeft als uitgangspunt dat alle functies die niet ontrend zijn voor de katholieke kerk zijn toegestaan, maar de exacte uitleg daarvan verschilt per bisdom (zie figuur 8 en 9). Protestantse kerken bepalen individueel de randvoorwaarden.

Locatie	Gebouw
Representativiteit (sted. ligging)	Representativiteit
Voorzieningen	Afmetingen
Bereikbaarheid per OV	Uitbreidbaarheid
Bereikbaarheid per auto	Draagconstructie
	Gevel
	Ontsluiting
	Installaties
	Milieu

Figuur 10. Hoofdgroepen fysieke randvoorwaarden mogelijke functies

$$(W_a + CF_{\text{tech}} * CF_{\text{tijd}} * (5 - W_a)) * W_e = \text{gewogen score per aspect}$$

$W_a$	=	Waardering van een aspect	=	(0-5)
$CF_{\text{tech}}$	=	Correctiefactor technische mogelijkheden	=	(0;0,5;1)
$CF_{\text{tijd}}$	=	Correctiefactor tijd	=	(0;0,5;1)
$W_e$	=	Wegingsfactor van het aspect	=	(0-3)

Figuur 11. Berekening score per aspect

1	Hergebruik voor andere Christelijke denominatie	11	Rouwcentrum
2	Hergebruik als Moskee	12	Winkels
3	Studentenhuisvesting	13	Volumineuze detailhandel
4	Jongerenhuisvesting (tweeverdieners)	14	Restaurant
5	Gezinshuisvesting	15	Kinderdagverblijf
6	Ouderenhuisvesting	16	Discotheek
7	Kleinschalige kantoren	17	Medisch centrum
8	Grootschalige kantoren	18	Sportruimte
9	Bibliotheek	19	Opslag / magazijn
10	Theater / bioscoop		

Figuur 12. Overzicht onderzochte functies

## 2.8 VI. Functiekeuze

Tijdens de fase van de functiekeuze moeten de eigenschappen van het gebouw en de eisen vanuit de verschillende functies met elkaar worden vergeleken. De eisen vanuit de functies zijn grotendeels gebaseerd op bestaande onderzoeken. Zie bijlage 6 voor een overzicht van de aspecten uit de functiekeuze.

De opbouw van dit model, de wegingsfactoren en de volgorde van de mogelijkheden per functie zijn gebaseerd op bestaande modellen, zoals de Transformatie Potentie Meter van de TU Delft en de REN-norm, en naar eigen inzichten. Iedere beoordeling is discutabel en kan door een ander anders worden ingeschat. Deze lijst vormt daarom een globale richtlijn, die in concrete gevallen aangepast kan worden aan de inschattingen van de opdrachtgever.

### 2.8.1 Beoordeling gebouw en locatie

Het gebouw wordt beoordeeld op verschillende aspecten. In figuur 10 is te zien welke hoofdgroepen worden onderscheiden. Per aspect zijn er vijf mogelijke categorieën waar het gebouw en de locatie toe kunnen behoren. Per functie wordt aan elke categorie een score tussen nul en vijf toegekend. Als voor een bepaalde functie een minimale eis geldt, dan kunnen er meerdere nul-scores voorkomen. De waarde die aan een eigenschap wordt toebedeeld, verschilt per functie. Voor een winkelfunctie is bij voorbeeld een locatie in het centrum van de stad optimaal en daarmee de score vijf, terwijl voor volumineuze detailhandel een locatie nabij uitvalswegen ideaal is.

### 2.8.2 Correctiefactoren gebouw en locatie

Per aspect dient te worden aangegeven in hoeverre de situatie kan worden aangepast aan de eisen vanuit de functies. Er is een technische correctiefactor, die de technische en fysieke (on-)mogelijkheid van de correctie aangeeft en een correctiefactor voor de tijd, die aangeeft op welke termijn de correctie is uit te voeren.

De factor is nul, een half of één. Nul wil zeggen dat de correctie technisch niet uitvoerbaar is of pas na een jaar na oplevering gerealiseerd zal zijn. Een half wordt toegekend als de correctie technisch slechts gedeeltelijk mogelijk is en voor tijd als de correctie binnen een jaar na oplevering gereed kan zijn. De score één betekent dat de correctie volledig mogelijk is en voor oplevering klaar.

### 2.8.3 Gebouw- en locatie-eisen per functie

Per functie (zie figuur 12) is ingevoerd hoe de waardering is van de verschillende mogelijkheden per aspect. Dit is gedaan op basis van eerder onderzoek, literatuur, contacten met de praktijk en eigen inschattingen.

### 2.8.4 Wegingsfactoren gebouw en locatie per functie

Per aspect is een wegingsfactor aangegeven voor elke functie. Hierdoor komt er een onderscheid in de belangrijke en minder belangrijke aspecten per functie. Zo is bij voorbeeld de nabijheid van medische voorzieningen voor ouderenhuisvesting belangrijker dan voor jongeren of studenten.

### 2.8.5 Berekening transformatiepotentie

De transformatiepotentie is de som van de scores per aspect. Per aspect is er de waardering van de bestaande situatie, tussen één en vijf. De waardering kan maximaal gecorrigeerd worden tot vijf, afhankelijk van de correctiefactoren. De gecorrigeerde waardering wordt vervolgens vermenigvuldigd met de wegingsfactor, waardoor de gewogen score ontstaat (zie figuur 11).

### 2.8.6 Selecteren mogelijke functies

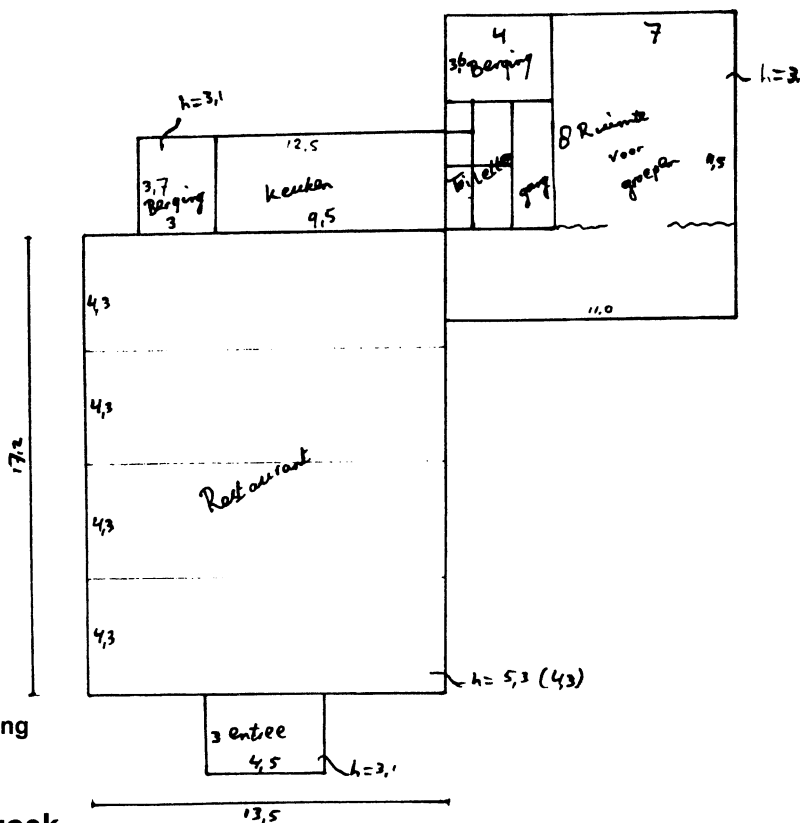
Na de scheiding van niet-mogelijke functies door de veto-criteria en de nadere beoordeling in de functiekeuze, kan een keuze worden gemaakt voor de technisch meest aantrekkelijke

functie in het bestaande gebouw op zijn locatie. De meest voor de hand liggende drie à vier mogelijke functies zullen verder worden onderzocht op haalbaarheid.

## 2.9 VII. Modelvorming

Om te bepalen hoe een bepaalde functie in het gebouw kan worden ingevoegd, is het noodzakelijk om een schetsmodel te maken (zie figuur 13). Dit gebeurt voor de drie à vier meest voor de hand liggende opties. Met behulp van dit schetsmatige model moet duidelijk worden of, en zo ja hoe, de nieuwe functie in het bestaande gebouw kan worden gepast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een globale indeling van de ruimten, ontsluiting, stijpunten, daglicht, enzovoort. Op deze manier komen de knelpunten en moeilijkheden bij de inpassing van de nieuwe functie in het gebouw aan het licht. Een architect zal echter ook de mogelijkheden voor inpassing beter inzien.

Het schetsmodel geeft inzicht in het aantal eenheden en vierkante meters dat per functie gerealiseerd kan worden. Deze gegevens zijn nodig om het financiële haalbaarheids-onderzoek uit te kunnen voeren. Een makelaar kan op basis van het aantal vierkante meters en de locatie een (globale) schatting maken van de mogelijke verkoop- of verhuur-prijzen. Een bouwkundig calculator kan op basis van de eerste schetsontwerpen een (net zo) globale kostenraming geven.



Figuur 13. Schetsmodel functie-inpassing

## 2.10 VIII. Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit twee onderdelen en wordt uitgevoerd voor de drie à vier functies die schetsmatig zijn uitgewerkt. Op basis van het schetsmodel moet worden beoordeeld in hoeverre de cultuurhistorische waarde behouden blijft, oftewel de conserveringsfactor. Op basis van de cultuurhistorische waardebepaling van het gebouw, dient per aspect bekeken te worden in hoeverre dit behouden blijft. Zie hoofdstuk 3.

Het schetsmodel is tevens de basis voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Op basis van de mogelijke opbrengsten en de te verwachten uitgaven van de totale ontwikkeling, kan de financiële haalbaarheid van het project worden bepaald. Op basis hiervan kan een afweging worden gemaakt van de prijs die voor de kerk en de locatie betaald kan worden en de financiële risico's die aan de ontwikkeling kleven. Zie hoofdstuk 5.

## 2.11 IX.Go / no go

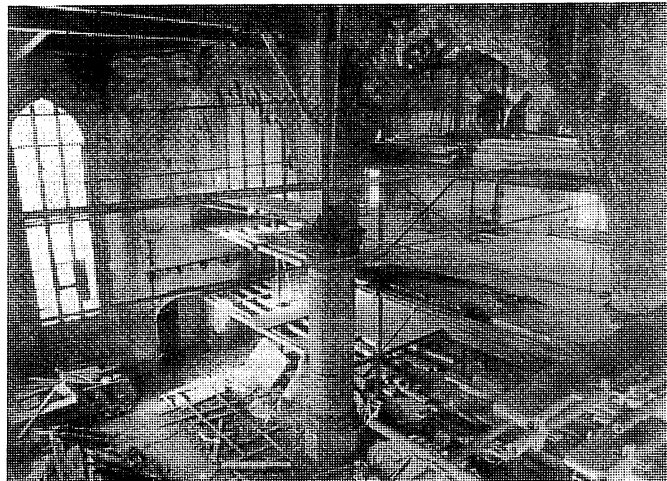
### 2.11.1 Transformatie mogelijk

Met de berekende residuele waarde van het gebouw en de locatie zal het kerkbestuur moeten beslissen of deze functie acceptabel is of niet. Hierbij zal een afweging worden gemaakt van de kosten van eventuele nieuwe huisvesting, de opbrengst van de locatie als het gebouw gesloopt wordt en de opbrengst van de mogelijke nieuwe functie. Er moet worden gezocht naar de beste totaal-oplossing. De leden van de kerk moeten zich uiteraard ook uitspreken over de wenselijkheid van de nieuwe functie in 'hun' kerk.

Als de keuze voor de nieuwe functie definitief is, kan het verdere proces in gang worden gezet. Kerkbesturen zullen zich meestal op dit moment terugtrekken uit het transformatieproces en de verdere uitvoering overlaten aan de project-ontwikkelaar. Vanwege de complexiteit van transformatie-projecten wordt in dit soort gevallen vaak in bouwteamverband gewerkt. Dit houdt in dat de ontwikkelaar en aannemer (en architect) nauw samenwerken gedurende de uitvoering, maar ook al tijdens de ontwerpfase. Hierdoor worden mogelijke problemen al in een vroeg stadium duidelijk.

Eerst wordt nu een definitief ontwerp gemaakt en het bijbehorend bestek geschreven. Op basis hiervan vindt de aanbesteding plaats en worden de contracten getekend. Op grond van de ontwerptekeningen kunnen de verschillende benodigde vergunningen worden aangevraagd. Er is altijd een bouwvergunning nodig en vaak, afhankelijk van de toekomstige functie, een milieu-vergunning. Als het om een monument gaat is er ook een vergunning nodig in het kader van de monumentenwet.

Vervolgens vindt de bouwvoorbereiding plaats en kan de bouw worden uitgevoerd. Na de oplevering van het gebouw begint de gebruiksfase. Tijdens de gebruiksfase wordt het gebouw onderhouden en er kan renovatie of restauratie plaats vinden. Op het moment dat het gebouw niet meer voldoet aan de eisen, kan het opnieuw worden herbestemd of gesloopt.



**Afbeelding 14.** De Nieuwkerk in Dordrecht tijdens de transformatie

### 2.11.2 Transformatie niet mogelijk

Als transformatie naar één van de onderzochte functies niet haalbaar blijkt te zijn, kan er gekeken worden of er (meer) subsidies kunnen worden verkregen of dat er ontheffingen voor het bouwbesluit of brandweervoorschriften kunnen worden verkregen. Dit kan vooral van belang zijn als er grote uitgaven moeten worden gedaan aan voorzieningen en aanpassingen van het gebouw aan deze regels. Als de transformatie onmogelijk blijft kunnen andere functies worden onderzocht. Hiervoor dient eerst weer een schetsontwerp te worden gemaakt en vervolgens moet ook hiervan de haalbaarheid worden bepaald. Een groot dilemma kan dan zijn dat het gebouw door grootschalige aanpassingen een zo groot deel van zijn cultuurhistorische waarde verliest dat het zijn monumentenstatus, en daarmee de aanspraak op een groot deel van de subsidies, kwijt raakt.

Als transformatie niet mogelijk blijft, zal er moeten worden gezocht naar andere oplossingen. Daarbij is het met name van belang dat de redenen waarom de ontwikkelingen niet haalbaar zijn worden onderzocht. Er kan op alternatieve manieren naar geld worden gezocht, maar daarvoor blijkt in de praktijk een persoon nodig die zich onbeperkt voor het behoud van het gebouw in wil zetten.

## 2.12 Stroomschema transformatieproces

Op de pagina hiernaast is het totale schema van het transformatieproces weergegeven. De stappen (grijze vlakjes) zijn, waar nodig, verder uitgewerkt.

*Probleemsignalering* – Een kerkbestuur besluit bij voorbeeld om samen te gaan werken met een andere kerk, kan het onderhoud van het gebouw niet meer opbrengen of is om andere redenen niet (meer) tevreden over de huisvesting.

*Beleid definiëren* – Eerst bepaalt het kerkbestuur zijn beleid ten aanzien van de transformatie, op basis van het beleid van hogere bestuursorganen. Daarna bepaalt ook de gemeentelijke overheid haar beleid ten aanzien van een mogelijke transformatie en er wordt een team gevormd tussen het kerkbestuur, de gemeente, een ontwikkelaar en een architect.

*Gebouwkeuze* – De gebouwkeuze gebeurt op basis van de eisen en wensen van het kerkbestuur (voornamelijk bouwtechnische en financiële overwegingen), de wensen van de gemeente (met name op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling), de cultuurhistorische waarde en de transformatie-potentie van de gebouwen.

*Veto-criteria* – Op basis van het beleid van het kerkbestuur en de gemeente (zowel monumenten- als RO-beleid), gebouw- en locatie-eigenschappen en de vraag vanuit de markt, kunnen bepaalde mogelijke functies al in een vroeg stadium worden uitgesloten en maakt verder onderzoek naar deze functies overbodig.

*Functiekeuze* – De gebouw- en locatie-eigenschappen worden vergeleken met de eisen die verschillende functies hieraan stellen. Elke gewogen eis vanuit de verschillende functies wordt vergeleken met de eigenschappen van het gebouw en de locatie. Tevens wordt gekeken naar de corrigeerbaarheid van eventuele knelpunten.

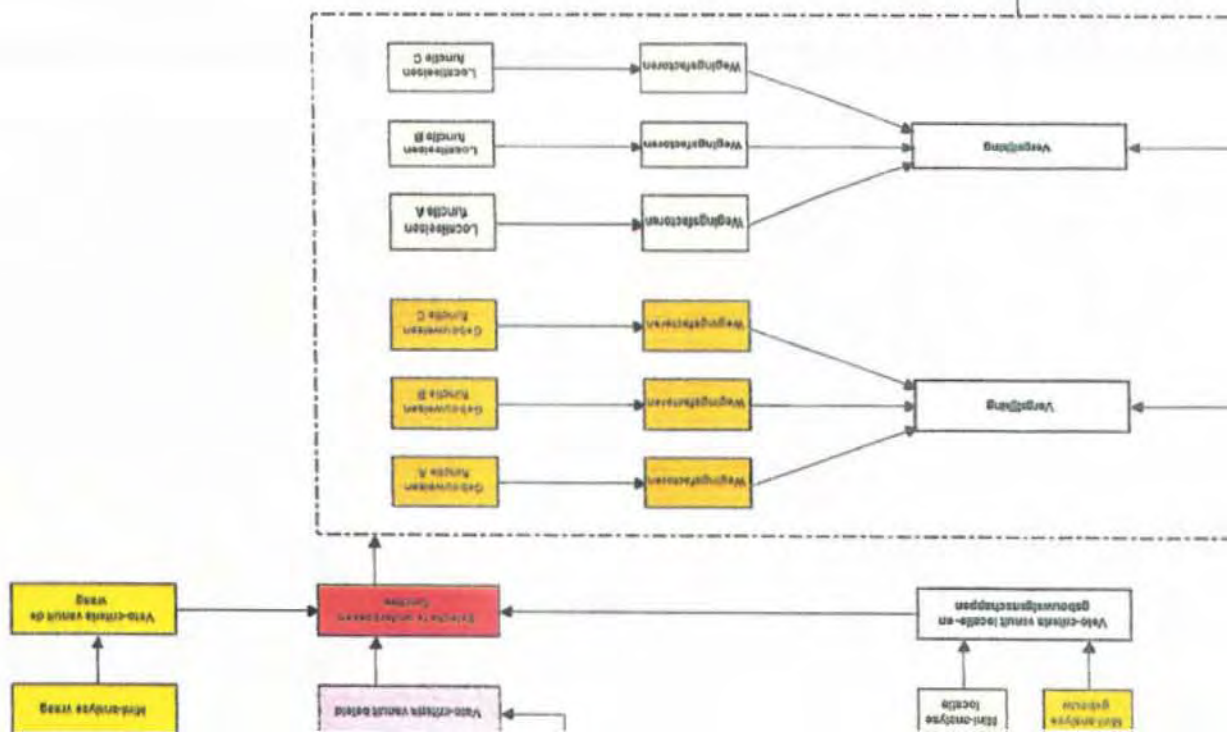
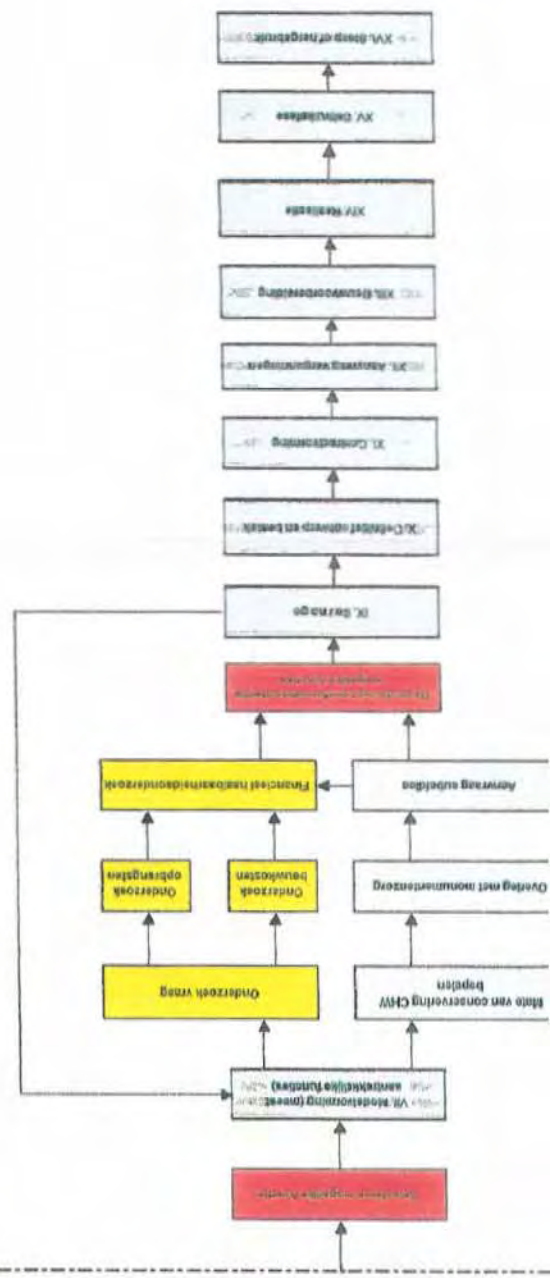
*Modelvorming* – De nieuwe functie wordt schetsmatig ingepast in het gebouw, om zodoende mogelijke afmetingen en aantallen te bepalen.

*Haalbaarheidsonderzoek* – In deze fase worden parallel haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid en naar de conserveringsfactor. De financiële haalbaarheid wordt onderzocht met behulp van de residuele waarde-methode, oftewel achteruit rekenen. Dit houdt in dat de te verwachten opbrengst wordt berekend, waar vervolgens de te verwachten kosten worden afgetrokken. Het resultaat is de winst of het verlies van de ontwikkeling. De conserveringsfactor geeft de mate van behoud van cultuurhistorische waarde aan. Per aspect van cultuurhistorische waarde wordt bekeken wat er van over blijft na de transformatie.

*Go / no go* – In deze fase wordt besloten of het project daadwerkelijk wordt uitgevoerd of dat er eventueel andere mogelijke functies moeten worden onderzocht.

Hierna volgen de gebruikelijke stappen van ontwikkeling en uitvoering:

- *Definitief ontwerp en bestek*
- *Contractvorming*
- *Aanvraag vergunningen*
- *Bouwvoorbereiding*
- *Realisatie*
- *Gebruiksfase*
- *Sloop of hergebruik*







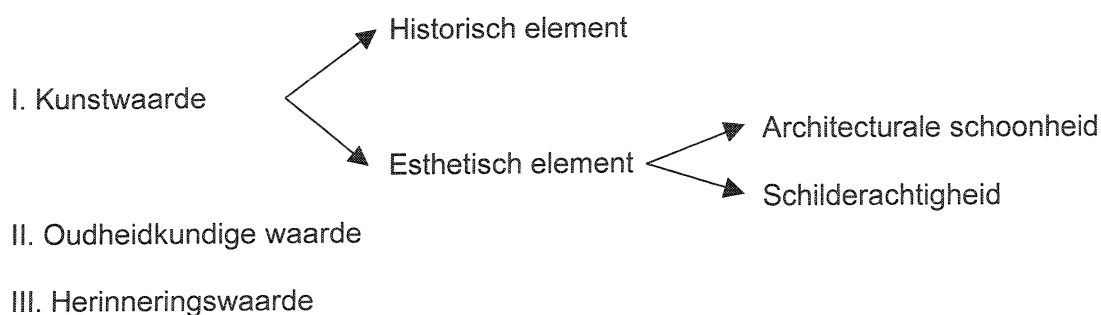
*Monumentenwet, Artikel 1:*

*'Onder monument wordt verstaan:*

- 1. Alle voor tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.*
- 2. Terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1.'*

*Monumentenwet, Artikel 2, lid 1:*

*'Bij de toepassing van deze wet wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument.'*



Figuur 15. Waarden volgens de Oudheidkundige Bond in 1917

### 3. Cultuurhistorische waarden van kerkgebouwen

#### 3.1 Veto's vanwege de cultuurhistorische waarde

Er zijn tal van redenen te bedenken waarom monumentenzorg een veto tegen een bepaalde aantasting van het gebouw zal hebben. Er zal in principe geen functie worden geweerd, maar er kunnen beperkingen aan de aantastingsvrijheid worden opgelegd die bepaalde functies onmogelijk maken. Hierbij moet gedacht worden aan ingrijpen in de gevel, het ensemble (het gebouw in zijn omgeving), ruimtelijkheid in het gebouw, details zoals entreepartijen, enzovoort. Veto's van monumentenzorgzijde zullen dus altijd tegen bepaalde ingrepen zijn, waardoor functies vervolgens onmogelijk kunnen worden, maar er zal geen bezwaar worden gemaakt tegen de functie zelf. Omdat er zoveel mogelijke beperkingen zijn te bedenken, heeft het geen zin om hiervoor een checklist te maken. Ambtenaren van de gemeentelijke of Rijksmonumentenzorg zullen per geval de beperkingen aan moeten geven. Uitgangspunt zal hierbij de redengevende omschrijving zijn. Dit is een beknopte omschrijving van de, cultuurhistorisch gezien, waardevolle elementen van het gebouw, op grond waarvan is besloten het gebouw een officiële monumentale status te geven. Bij de gemeente en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is deze redengevende omschrijving, die varieert van een enkele regel tot meerdere pagina's, voor elk monument op te vragen.

#### 3.2 Cijfermatige beoordeling

De cultuurhistorische waarde van een gebouw is zeer moeilijk vast te stellen. Iedereen heeft een andere beleving van een gebouw en wat de één mooi vindt, is voor een ander een storend element.

Voor het Monumenten Inventarisatie Project, het meest recente grootschalige onderzoek naar cultuurhistorische waarde van (jonge) gebouwen door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, is een concept indicatieve lijst met aspecten vastgesteld. Deze lijst omvat cultuurhistorische, architectonische en ensemblewaarden. Daarnaast worden de gaafheid / herkenbaarheid en de zeldzaamheid van het gebouw bekeken. Deze indeling is afgeleid van de Monumentenwet 1988. In de lijst worden geen harde uitspraken gedaan, maar worden globale omschrijvingen gegeven. Het is vervolgens aan de individuele beoordelaar om de beschrijvingen te interpreteren. De verschillende aspecten worden met plusjes en minnetjes beoordeeld, waarna een totaaloordeel wordt gegeven.

De grondbeginselen en voorschriften van de Oudheidkundige Bond zijn tot in de jaren tachtig richtinggevend in de beoordeling van gebouwen. Hierbij is een vergelijkbare indeling gemaakt, er is echter ook enigszins een hiërarchie aangebracht in de verschillende aspecten.

Om tot een goede methode te komen voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde van kerkgebouwen, zijn de aspecten van de concept indicatieve lijst van MIP-criteria vertaald in meer concrete omschrijvingen. Vervolgens is een verdeling van de score gemaakt over de hoofdgroepen. Per hoofdgroep zijn de waarderingen verder onderverdeeld.

De lijst is na overleg met medewerkers van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg enigszins aangepast en vervolgens getest op drie kerkgebouwen. (zie bijlage 7) Hierna zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en is geschaafd aan moeilijk te bepalen aspecten. De uitslag was uiteindelijk in overeenkomst met de verwachtingen van specialisten.

Het instrument is geschreven voor de beoordeling van de cultuurhistorische waarde van kerkgebouwen. Een aantal aspecten is speciaal hierop van toepassing. Met een aantal aanpassingen zou het model ook voor andere gebouwtypen geschikt gemaakt kunnen worden. Het instrument is niet speciaal voor wederopbouwkerken, maar bij het opstellen hebben de wederopbouwkerken model gestaan.

	Wegingsfactoren:	
<b>Alg. cult.hist. eigenschappen van het gebouw</b>	<b>11</b>	<b>33,3%</b>
<b>Gebouw-ontwerp</b>	<b>9</b>	<b>27,2%</b>
<b>Gebouw als onderdeel van de omgeving</b>	<b>8</b>	<b>24,2%</b>
<b>Details</b>	<b>5</b>	<b>15,2%</b>
Totaal:	33	100%

Figuur 16. Overzicht invloed hoofdgroepen op de totale beoordeling

Stijl:	Plattegrondvormen	Gevel
<b>Traditionalistisch</b> <i>Of</i>	Kruis	Open
		Gesloten
<b>Shake-hands</b> <i>Of</i>	Waaier	Open
		Gesloten
<b>Functionalistisch</b>	Rechthoekig	Open
		Gesloten
1 <sup>e</sup> orde	2 <sup>e</sup> orde	Overig
		Open
		Gesloten
		3 <sup>e</sup> orde

Figuur 17. Indeling stijlvormen na-oorlogse kerken zoals bedoeld bij aspect 2.1

### *De opbouw van het model*

Het model bestaat uit vier hoofdgroepen, die elk onderverdeeld zijn in verschillende aspecten. Een overzicht van de aspecten staat op pagina 36 en 37. Een toelichting op de aspecten staat in bijlage 3. Per aspect wordt een waardering gegeven en de som van de (gewogen) waarderingen vormt het totaaloordeel voor het gebouw.

De uitkomst van het model is geen harde factor op zich, maar geeft een indicatie van de cultuurhistorische waarde.

Bij de algemene cultuurhistorische eigenschappen gaat het om zaken als de bekendheid van het gebouw bij het grote publiek, de zeldzaamheid of bijzonderheid van het gebouw en bij voorbeeld de architect. Er zit enige overlap in de verschillende aspecten. De (monumentale) status van het gebouw bijvoorbeeld, is eigenlijk een soort overkoepelend aspect. Bij de toewijzing van een dergelijke status spelen de verschillende aspecten namelijk al een rol. Ook het feit of er een bijzondere historische gebeurtenis van belang plaats gevonden is van invloed op de algemene cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Bij het ontwerp gaat het om de zuiverheid van het ontwerp als type van een stroming en de samenhang tussen interieur, exterieur en constructie. Eigenlijk gaat het om de compleetheid van het ontwerp. Latere aanpassingen of veranderingen aan het gebouw kunnen het ontwerp in verschillende mate hebben aangetast. Dit wordt uitgedrukt in de gaafheidsfactor.

Het gebouw als onderdeel van de omgeving omvat de benchmark-functie die een gebouw vervult in de omgeving en de schoonheid van de architectonische compositie van het gebouw in de wijk. De koepel of toren van een kerk vormt vaak al van verre een herkenningspunt. In de wijk is een kerk ook een herkenningspunt en vaak ook een belangrijk element aan een plein of straat. Na-oorlogse kerken vormden vaak de start van de bouw van hele wijken.

De details zijn vaak onderdelen die een kerk een bijzondere uitstraling geven. De inrichting, zoals het liturgische centrum (bestaande uit het preekgestoelte, het doopvont en de avondmaalstafel), kunst of meubilair bepalen voor een groot deel de beleving van het gebouw. Ook bijzonder ambachtswerk, zoals speciale constructies, aftimmeringen of glas-inlood, verdient de nodige aandacht in de totale beoordeling.

### *Wegingsfactor*

De wegingsfactor geeft het gewicht aan van het betreffende aspect. De wegingsfactor ligt tussen één en drie, oplopend in belangrijkheid. Eerst is de invloed van de hoofdgroepen bepaald en vervolgens is dit verdeeld over de aspecten (zie figuur 16). Vervolgens zijn de afzonderlijke aspecten met elkaar vergeleken en, in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en na de proef met drie kerken (zie bijlage 4), aangepast.

### *Gaafheidsfactor*

De gaafheidsfactor geeft aan in hoeverre een aspect nog in tact is. Zo kan het zijn dat er een compleet liturgisch centrum is ontworpen voor de kerk, maar dat daarvan bepaalde onderdelen ontbreken. Of het gebouw is oorspronkelijk zeer zuiver volgens een bepaalde stroming ontworpen, maar latere verbouwingen of aanpassingen hebben de zuiverheid ernstig aangetast. Als de latere veranderingen duidelijke verbeteringen van of aanvullingen op het oorspronkelijke ontwerp zijn, dan kan de gaafheidsfactor één zijn. De toegevoegde waarde kan tot uitdrukking komen in de beoordeling van de zeldzaamheid.

De gaafheidsfactor is nul als er niets van de waarde van het aspect over is en de huidige situatie vergelijkbaar is met de nulscore. Een half wordt gegeven als de waarde gedeeltelijk is aangetast en de score vergelijkbaar is met een gemiddelde score. Als de waarde van een aspect nog volledig in tact is, is de gaafheidsfactor één.

Cultuurhistorische waardebeoordeling Kerkgebouwen		Waarderin g	Gaafheids factor	Wegings- factor
<b>1 Algemene cultuurhistorische eigenschappen van het gebouw</b>				
1.1 Bekendheid bij de burgers	0 Onbekend gebouw 1 Gebouw met plaatselijke bekendheid 2 Gebouw met regionale bekendheid 3 Gebouw met nationale bekendheid 4 Gebouw met internationale bekendheid			3
1.2 Zeldzaamheid (zie toelichting)	0 Algemeen voorkomend bouwtype 1 3e orde weinig voorkomend in de regio 2 2e orde weinig voorkomend in de regio 3 1e orde weinig voorkomend in de regio 4 Enig voorbeeld in Nederland		0,1/2,1	3
1.3 Architect en ontwerp	0 Onbekende of niet bekende architect 1 2 Regionaal bekend architect 3 4 (inter-)nationaal bekend architect			2
1.4 Status van het gebouw	0 Geen bijzondere status 1 Gebouw regelmatig voorkomend in literatuur of onderdeel MIP 2 Gemeentelijk monument 3 Provinciaal monument of onderdeel van beschermd stads-/dorpsgezicht 4 Rijksmonument of onderdeel MSP			2
1.5 Historische gebeurtenis	0 Er heeft geen historische gebeurtenis in het gebouw plaatsgevonden 1 Historische gebeurtenis van stedelijk belang 2 Historische gebeurtenis van regionaal belang 3 Historische gebeurtenis van nationaal belang 4 Historische gebeurtenis van internationaal belang			1
<b>2 Gebouw-ontwerp</b>				
2.1 Zuiverheid van het ontwerp en de constructie als arch. type (samenhang in- en uitwendig)	0 Niet herkenbaar/geen samenhang 1 2 Gedeeltelijk goed herkenbaar als bouwtype/enige samenhang 3 4 Zuiver voorbeeld van een bepaald bouwtype/duidelijke samenhang		0,1/2,1	3
2.2 Gevels	0 Eenvoudige functionele gevels 1 2 Functionele gevels, in overeenstemming met het ontwerp 3 4 Bijzondere aandacht aan gevels als onderdeel van het ontwerp		0,1/2,1	2
2.3 Entreepartij	0 Originele entreepartij niet meer aanwezig 1 Eenvoudige en onopvallende entreepartij 2 Eenvoudige entreepartij 3 Entreepartij als belangrijk onderdeel van het ontwerp 4 Bijzonder vormgegeven opvallende entreepartij		0,1/2,1	2
2.4 Buitenterrein	0 Buitenterrein hoofdzakelijk functioneel ingericht 1 2 Buitenterrein aangepast aan het ontwerp en/ of enige bijzondere objecten 3 4 Buitenterrein onderdeel van het ontwerp en/ of zeer bijzondere objecten		0,1/2,1	2

Afbeelding 18. Overzicht cultuurhistorische waardebeoordeling 1

**3 Gebouw als onderdeel van de omgeving**

3.1 Zichtbaarheid gebouw	0 Het gebouw ligt slecht zichtbaar verscholen in de bebouwing 1 Het gebouw is een bijzonder element in de buurt 2 Het gebouw is een belangrijk herkenningspunt voor de wijk 3 Het gebouw is onderdeel van het totale wijkontwerp 4 Het gebouw is belangrijk onderdeel van de herkenbaarheid van stad/dorp			2
3.2 Zichtbaarheid toren / koepel	0 Geen toren/koepel aanwezig 1 2 De toren/koepel is een landmark voor de wijk 3 4 De toren/koepel is een onderdeel van het ontwerp en landmark voor de wijk			2
3.3 Gebouw (incl. toren) als onderdeel van de wijk	0 Het gebouw is een storend element in de omgeving 1 2 Het gebouw is in harmonie met de omgeving 3 4 Het gebouw is een onderdeel van het totale ontwerp van de omgeving			3

**4 Details**

4.1 Liturgisch centrum	0 Geen liturgisch centrum aanwezig 1 Liturgisch centrum geen geheel 2 Liturgisch centrum in zijn geheel ontworpen 3 Liturgisch centrum in zijn geheel ontworpen als onderdeel van het gebouw 4 Liturgisch centrum onderdeel van het complete interieur		0,1/2,1	1
4.2 Meubilair	0 Geen meubilair aanwezig 1 Meubilair vormt geen geheel 2 Meubilair in zijn geheel ontworpen 3 Meubilair in zijn geheel ontworpen als onderdeel van het gebouw 4 Meubilair onderdeel van het complete interieur		0,1/2,1	1
4.3 Orgel	0 Geen vast orgel aanwezig 1 2 Eenvoudig orgel aanwezig of orgel geen onderdeel van het ontwerp 3 4 Orgel onderdeel van het totale ontwerp van het gebouw		0,1/2,1	1
4.4 Kunst als onderdeel van het gebouw	0 Geen kunst als onderdeel van het gebouw aanwezig 1 2 Enige kunst als onderdeel van het gebouw aanwezig 3 4 Bijzondere kunst als onderdeel van het gebouw aanwezig		0,1/2,1	1
4.5 Bijzondere elementen in het gebouw	0 Geen bijzondere elementen in het gebouw 1 2 Enige bijzondere elementen in het gebouw 3 4 Bijzondere elementen aanwezig in het gebouw		0,1/2,1	1

#

Afbeelding 19. Overzicht cultuurhistorische waardebeoordeling 2

	Score CHW	Conserveringsfactor (cf) per aspect					
		Functie A		Functie B		Functie ...	
	chw	cfA	chw*cfA	cfB	chw*cfB	cf...	chw*cf...
aspect A	4	1	4	1	4	½	2
aspect B	2	1	2	0	0	1	2
aspect C	5	½	2,5	½	2,5	½	2,5
...							
	Σ CHW	Σ CHW, na transf. A		Σ CHW, na transf. B		Σ CHW, na transf. ...	
	11	8,5		6,5		6,5	
		Conserveringsfactor A		Conserveringsfactor B		Conserveringsfactor C	
		8,5 / 11 = 77%		6,5 / 11 = 59%		6,5 / 11 = 59%	

Figuur 20. Voorbeeld berekening conserveringsfactor



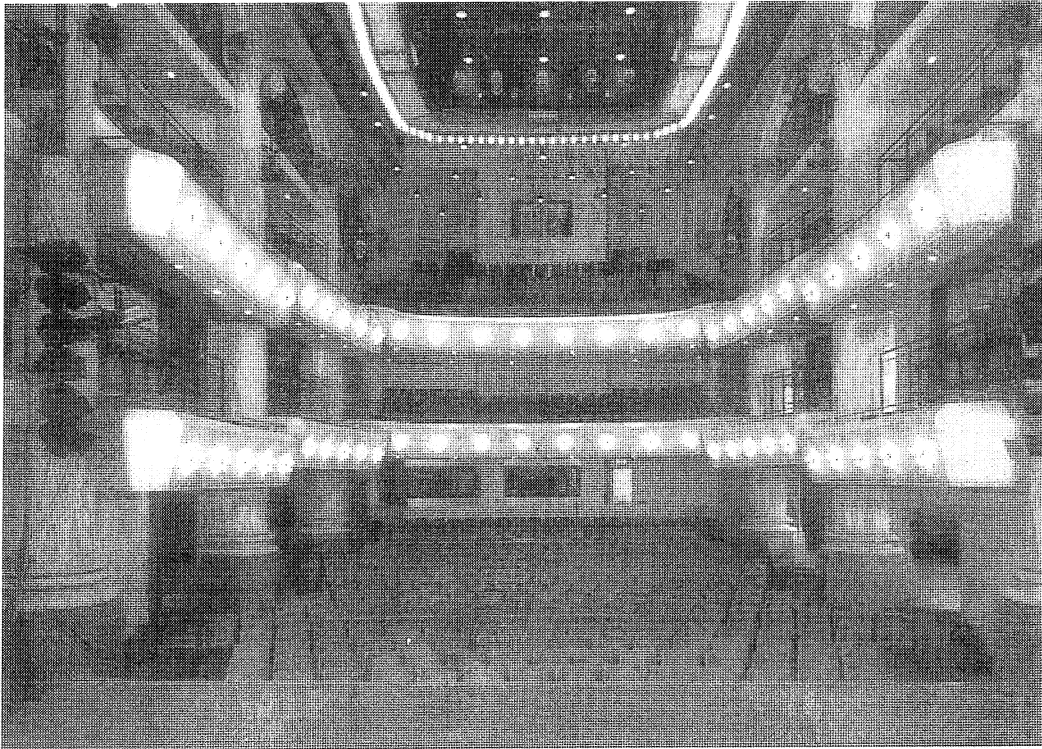
Afbeelding 21. Door de toevoeging van zoveel ramen en buitenruimten is de Martinuskerk in Utrecht zijn status als rijksmonument kwijt geraakt.



### 3.3 Conserveringsfactor

De cultuurhistorische waardebeoordeling uit de fase van de gebouwkeuze vormt de basis voor het bepalen van de conserveringsfactor van de cultuurhistorische waarde in het haalbaarheidsonderzoek.

Per aspect kan worden aangegeven of deze waarde volledig behouden blijft (score één), gedeeltelijk in tact blijft (score half) of volledig verdwijnt (score nul). Door per aspect de oorspronkelijke beoordeling te vermenigvuldigen met de conserveringsfactor per aspect en vervolgens de scores bij elkaar op te tellen, kan de nieuwe score worden bepaald. Door deze nieuwe score te delen door de oorspronkelijke score, wordt de conserveringsfactor van het gebouw voor deze functie worden bepaald.



Afbeelding 22. Schouwburg 'De Maagd' in Bergen op Zoom  
Een goed voorbeeld van behoud van de ruimtelijkheid in het gebouw

Ook nu kan een gebouw zijn monumentale status verliezen als het gebouw door de ingreep, volgens medewerkers van monumentenzorg, te veel wordt aangetast. Hierdoor vervalt ook het recht op subsidies voor monumenten en de plicht om een monumentenvergunning aan te vragen. Een eigenaar heeft dan alle vrijheid om het monument aan te tasten, zonder dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg daar nog invloed op heeft.

Als subsidies afhankelijk zouden zijn van de mate van behoud van cultuurhistorische waarde, oftewel de conserveringsfactor, kan de overheid een eigenaar stimuleren om de cultuurhistorische waarde van het gebouw zoveel mogelijk te behouden en wordt het behoud gestimuleerd.

*Prof. drs. A. Asselbergs, directeur van de Rijksdienst voor de monumentenzorg, vindt dat er een offensief moet komen om de kerkgebouwen te behouden, ofwel voor de eredienst ofwel als cultureel erfgoed.*

*'Het heeft geen zin om lege kerken te restaureren.'*

(BN de Stem, 2/10/99)

Opbrengsten				
soort	aantal	m <sup>2</sup>	prijs/m <sup>2</sup>	opbrengst
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
Totaal opbrengst:				...
af BTW		* 17,5 / 117,5		...
Subsidies				...
Totaal opbrengst excl. BTW				...

Kosten				
soort	aantal	m <sup>2</sup>	kosten/m <sup>2</sup>	kosten
Sloopkosten	...	...	...	...
...	...	...	...	...
Bouwkosten	...	...	...	...
...	...	...	...	...
Totaal bouwkosten				...
diversen	% vd totale bouwkosten			
Honoraria	...%			...
Winst & risico	...%			...
Totaal diversen				...
Totale stichtingskosten excl. BTW				...

Waarde kerk	
Totale opbrengst (waarde / BAR)	...
Totale kosten	...
Saldo	...
Overdrachtsbelasting	6%
Waarde kerk	...

Figuur 23. Overzicht residuele waarde-methode

## 4. Financieel haalbaarheidsonderzoek

### 4.1 Residuele waardemethode

De residuele waardemethode, oftewel het achteruit rekenen, wordt gebruikt om de financiële haalbaarheid te bepalen. Uitgangspunt hiervan is dat de waarde van de grond met opstal wordt bepaald door de benodigde investeringskosten af te trekken van de mogelijke opbrengsten.

In figuur 23 is te zien hoe een dergelijke berekening is opgebouwd.

#### 4.1.1 Financieel haalbaarheidsonderzoek

Het financiële haalbaarheidsonderzoek bestaat uit drie stappen. In de eerste stap wordt een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar een bepaalde functie. Er dient overleg gevoerd te worden met plaatselijke deskundigen, met name een makelaar en de dienst economische zaken van de betreffende gemeente, om vast te stellen of er vraag is naar de functie op de betreffende locatie.

In de tweede fase wordt parallel onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten kosten en opbrengsten. De kosten zullen met een bouwkostendeskundige moeten worden ingeschat, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke problemen die optreden bij inpassing van de functie in het bestaande gebouw. De te verwachten opbrengsten dienen te worden ingeschat door een deskundige, liefst al de daadwerkelijke afnemer van het gebouw.

In de derde fase wordt door middel van achteruit rekenen, dat wil zeggen de kosten aftrekken van de opbrengsten, de residuele waarde van het gebouw en de grond (grond en opstal) bepaald.

#### 4.1.2 Onderzoek vraag

Van primair belang voor de haalbaarheid van elk (bouw-)project is de aanwezigheid van een vraag naar het nieuwe product. De vraag naar een nieuw gebouw voor een functie kan van tal van factoren afhankelijk zijn en per functie ook sterk verschillen. Voor zeer specifieke functies, zoals een theater of bibliotheek, is er in één woonplaats slechts beperkte behoefte. Sommige plaatsen zijn te klein om voldoende draagvlak te vormen voor bepaalde functies. Als een gebouw zeer geschikt lijkt voor een zeldzame functie, dan is het van groot belang voor een specifieke opdrachtgever te werken, met wie in een vroeg stadium contracten worden gesloten.

Voor meer algemene functies, zoals wonen, winkels of kantoren, kan in eerste instantie worden volstaan met een algemeen marktonderzoek. Bij toevoeging van kleine hoeveelheden aan de totale voorraad, mag worden verondersteld dat er voldoende vraag zal zijn. In de verkoopprijs waarmee gerekend wordt, zijn de marktfactoren indirect vertegenwoordigd. Is er in een plaats sprake van een overschot van een bepaald type gebouw, dan is het van belang om zeer goed onderzoek te verrichten naar de afzetmogelijkheden van de nieuw te bouwen eenheden. Hiervoor is overleg met plaatselijke deskundigen, zoals een makelaar, onontbeerlijk.

#### 4.1.3 Onderzoek bouwkosten en opbrengsten

Tijdens het financieel haalbaarheidsonderzoek worden de kosten en opbrengsten van het project met elkaar vergeleken en op basis hiervan wordt de prijs voor de bestaande kerk bepaald.

De bouwkosten bestaan enerzijds uit de eventuele sloopkosten van (delen van) het bestaande gebouw en de (nieuw-)bouwkosten. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten (de aanneemsom plus meer- en minderwerk), de honoraria, bijkomende kosten, financieringskosten en winst & risico. Als de aanneemsom is bepaald door een kostendeskundige met behulp van kengetallen, dan kunnen de overige kosten aan de hand daarvan worden ingeschat, op basis van ervaringsgetallen.

<b>Verwervingskosten</b>	<b>20,0 %</b>
<b>Bouwkosten</b>	<b>62,0 %</b>
-aanneemsom	60 %
<b>Honoraria</b>	<b>4,0 %</b>
-architect % van de aanneemsom	4,4 %
-constructeur % van de aanneemsom	0,8 %
-directievoering % van de aanneemsom	1,5 %
<b>Bijkomende kosten</b>	<b>7,5 %</b>
<b>Financieringskosten</b>	<b>1,5 %</b>
<b>Winst en risico</b>	<b>5,0 %</b>
<b>Stichtingskosten</b>	<b>100 %</b>

Figuur 24. Globale stichtingskostenopbouw  
Bron: Stichtingskostenonderzoek Van Hoogevest Ontwikkeling

De opbrengsten zijn sterk afhankelijk van de vraag. Voor zeer specifieke doeleinden zullen de maximale gebouwkosten onderdeel zijn van de totale begroting van de ondernemer en worden bepaald door de begroting van de ondernemer. In het geval van gangbare gebouwen, wordt de opbrengst bepaald door de markt van vraag en aanbod. Op basis van het onderzoek naar de vraag zal ook een onderzoek naar prijzen moeten worden uitgevoerd. Er moet gezocht worden naar de opbrengsten van soortgelijke eenheden op vergelijkbare locaties. Ook hiervoor zal de hulp van een plaatselijke deskundige noodzakelijk zijn.

Naast deze opbrengsten, kan subsidie in veel gevallen van doorslaggevend belang zijn voor de haalbaarheid van een project.

Voor de opbrengsten moet gerekend worden met de netto contante waarde (NCW) van de toekomstige huuropbrengsten, eventueel verminderd met de exploitatiekosten. De netto contante waarde houdt in dat het totaal aan toekomstige huuropbrengsten worden uitgedrukt in gulden van nu. De algemene vorm is:

$$NCW = \sum_{n=0}^{k=n} \frac{HUUR_k}{(1+r)^k} - \text{investeringsuitgaven}$$

Hierin is  $HUUR_k$  de netto-huur. Dat is het bedrag van alle inkomsten en uitgaven die zijn verbonden aan de investeringen en exploitatie in het lopende jaar  $k$ , exclusief rente en afschrijving, maar inclusief restwaarde op tijdstip  $n$ .  $r$  is de rente of rendementseis.

Door de residuele waarde van grond en opstal te berekenen voor verschillende mogelijke functies, kan de maximale marktwaarde van het gebouw worden bepaald. Het gebouw heeft echter ook maatschappelijke waarden die moeilijk in geld uit te drukken zijn. Een belangrijke maatschappelijke waarde is de cultuurhistorische waarde (het gebouw als bijzonder element in zijn omgeving).

Daarnaast kan de functie in het gebouw een belangrijke maatschappelijk sociale functie hebben, zoals een kerk met allerlei doordeweekse activiteiten, een kinderdagverblijf of een bibliotheek. Deze maatschappelijke waarden horen een rol te spelen in de keuze van de nieuwe functie. De overheid kan dergelijke maatschappelijke meerwaarden, indien nodig, stimuleren met subsidies. Deze subsidies maken het mogelijk bij minder rendabele functies toch de marktwaarde voor het gebouw te betalen.

#### 4.1.4 Uitgangspunten bij de berekeningen

Bij de berekeningen zijn er verschillende variabelen. Naast de eigenschappen van het ontwerp (afmetingen en aantallen) zijn de kosten en opbrengsten en de BAR (Bruto Aanvangs Rendement) variabel. Om tot een goede inschatting te komen van de waarde van de grond plus opstal, dient een matrix te worden gemaakt van de minimale en maximale huuropbrengsten ten opzichte van de minimale en maximale investeringskosten per vierkante meter, bij verschillende BAR-en.

Of van hoge of lage opbrengsten en kosten moet worden uitgegaan is afhankelijk van verschillende factoren. Belangrijk is de 'pasvorm' van het gebouw voor de functie. Omdat er een functie bij het gebouw wordt gezocht, is er (als het gebouw niet wordt onderverdeeld) eigenlijk altijd sprake van een over- of ondermaat van het gebouw. Als het gebouw eigenlijk aan de ruime kant is, kan de huurprijs niet erg hoog zijn. Ook de overeenkomst van andere eigenschappen van het gebouw en de locatie met de eisen van de nieuwe functie zijn van belang, zoals afwerking, indelingsmogelijkheden van het gebouw, verdiepingshoogten en bereikbaarheid.

Van belang voor de kosten is het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak ten opzichte van het totale volume van het gebouw. Als de kosten voor het casco (het skelet en de buitenbekleding) verdeeld worden over veel verhuurbare vierkante meters, kunnen de kosten per vierkante meter relatief laag zijn. Een compact gebouw is dus goedkoper dan een gebouw met hoge verdiepingen en een ruime overmaat.

Ditzelfde geldt ook voor de exploitatiekosten. Het percentage exploitatiekosten (waarvan een groot deel naar het onderhoud en stookkosten gaat) per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak varieert per functie. Dit komt vooral door het verschil in hoeveelheid nuttige vierkante meters dat per functie gerealiseerd kan worden en maar voor een klein deel door de intensiviteit van het gebruik.

Bij koopwoningen in een bestaand gebouw dient rekening gehouden te worden met relatief hoge collectieve onderhoudskosten voor de gezamenlijke delen van het gebouw.

De percentages voor diverse bouwkosten en winst & risico kunnen ook variëren. De post winst & risico moet bij ingewikkelde projecten hoger zijn dan bij eenvoudige reguliere opdrachten, waarvan de risico's goed zijn in te schatten. Het is vaak gebeurd dat tijdens de uitvoering van een transformatie opeens grote gebreken van het gebouw zichtbaar worden.

De BAR is de verhouding tussen de aanvangshuur en de totale investering. Deze mag globaal variëren tussen 7% en 10%. Een BAR van 8% geeft bij een exploitatieperiode van 30 jaar, waarbij geen groot onderhoud nodig is en de huur mee loopt met de inflatie, een reëel rendement van 5%. Hierbij wordt de restwaarde op nul gesteld. Voor een veilige en duurzame investering, waarvan verwacht mag worden dat er weinig leegstand is en dat er niet snel nieuwe investeringen op hoeven te volgen, mag een lage BAR worden aangehouden. Dit betekent dat er ten opzichte van de huuropbrengst meer mag worden geïnvesteerd. Voor projecten voor een onzekere of zeer specifieke huurder, die grote specifieke investeringen vraagt, moet met een hoge BAR worden gerekend.

Uitleg nr 8 22/3/00

# Restauratiegeld inzetten waar dat het meest nodig is

**Versnippering van budgetten voor monumentenzorg is in de ogen van gemeenten en provincies geen goede zaak. Daarom krijgen zij meer ruimte om zelf te bepalen voor welke restauratieprojecten subsidies worden ingezet.**

Restauratieachterstanden in de monumentenzorg worden voortvarend ingelopen. Dit blijkt uit een evaluatie naar de effecten van een extra subsidie van 275 miljoen gulden die de rijksoverheid eind 1995 beschikbaar heeft gesteld.

Staatssecretaris Van der Ploeg stelt nu voor gemeenten en

provincies meer gelegenheid te geven om de monumentensubsidies naar eigen inzicht in te zetten.

Gemeenten en provincies kunnen zich goed vinden in de uitgangspunten van de nieuwe subsidieregeling voor restauratie van rijksmonumenten. Wel is er vooral kritiek op het verdelen van de restauratiebudgetten over drie categorieën: woonhuizen en boerderijen, kerken en overige monumenten.

## Verschotting

Deze zogenoemde 'verschotting' heeft tot doel de restauratieachterstanden gelijkmatig weg te werken. Volgens gemeenten en provincies leidt de verschotting echter tot een versnippering van het budget. Bovendien vinden ze dat voor woonhuizen en boerderijen een relatief groot budget is gereserveerd, terwijl de subsidiebehoefte met name bij de kerken groter zou zijn.

Voor dit laatste zijn verschillende verklaringen. Weliswaar is de achterstand bij woonhuizen en boerderijen het meest omvangrijk, maar de eigenaren hiervan zijn niet altijd in staat of bereid om tot de noodzakelijke restauratie over te gaan. Ook zijn er eigenaren die restaureren zonder een beroep te doen op restauratiesubsidie.

## Overheveling

Om een oplossing te vinden voor deze knelpunten wil Van der Ploeg provincies en budgethoudende gemeenten meer mogelijkheden geven de subsidies naar eigen inzicht in te zetten. Hij verwijderd het schot tussen

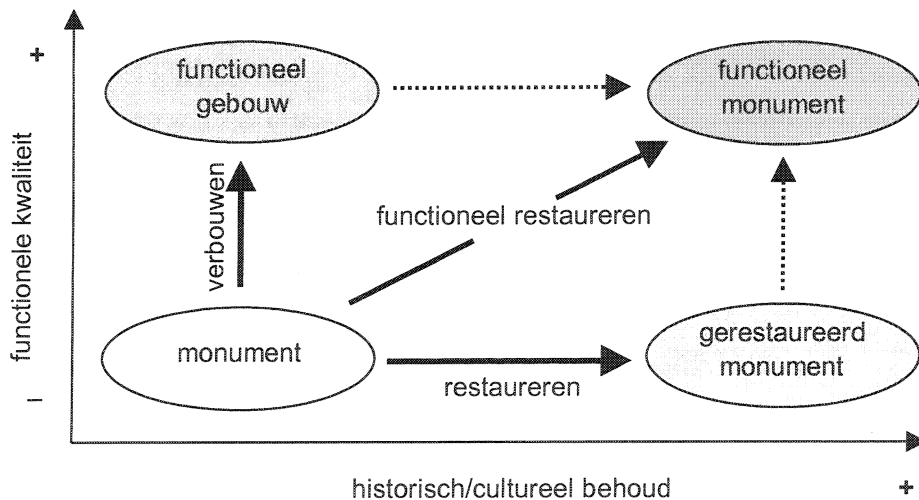
de categorieën kerken en overige monumenten om de versnippering van de budgetten te verminderen. Ook wil hij de gemeenten en provincies toestaan om van hun budget voor woonhuizen en boerderijen maximaal de helft over te bevelen naar kerken en overige monumenten.

Daarmee komt hij tegemoet aan bezwaren van de gemeenten en provincies, terwijl het gericht sturen op achterstanden blijft bestaan.

Een belangrijk uitgangspunt bij de verdeling van de restauratiebudgetten is de reële restauratiebehoefte bij gemeenten en provincies: het geld komt terecht waar restauratie het meest nodig is en niet op voorhand waar de meeste monumenten staan. De nog steeds schaarse middelen komen hiermee terecht waar restauratie het meest noodzakelijk is. \*

Michaël van Witsen van Veen

**Cultuur  
en media**



Figuur 25. Bij restauraties moet gestreefd worden naar een combinatie van functionaliteit en cultuurhistorische waarde. Bron: Van Zanten raadgevende ingenieurs

## 4.2 Subsidies en financieringsmethoden

Voor monumentale gebouwen zijn er allerlei subsidiemogelijkheden, zowel vanuit de overheid, als uit de particuliere sector. Bij de toewijzing van subsidies voor restauraties moet in principe gestreefd worden naar een functioneel gebouw. Er moet een afweging gemaakt worden tussen functionele eisen en het puur in stand houden van de cultuurhistorische waarden van het gebouw. In het ideale geval worden beide zaken gecombineerd. Zie afbeelding 25.

### *Subsidies*

De belangrijkste subsidies voor monumenten zijn de volgende rijkssubsidieregelingen:

BROM 1997; Besluit Rijkssubsidiëring Onderhoud Monumenten

BRRM 1997; Besluit Rijkssubsidiëring Restauratie Monumenten

De BRRM is er voor een bijdrage in de restauratiekosten van monumenten. Bij een renovatie van een gebouw komen de kosten die gemaakt moeten worden om de monumentale waarde te behouden of verbeteren voor subsidie in aanmerking. De bijdrage op deze zogenaamde subsidiabele kosten is in de regel 20%. Voor een aantal categorieën zijn afwijkende percentages. Voor kerkelijke monumenten geldt bijvoorbeeld een bijdrage van 40%.

In 1995 is er een nieuwe regeling ingevoerd die het totale budget dat per gemeente beschikbaar is onderverdeeld over drie categorieën. Woonhuizen/boerderijen krijgen 50% van de beschikbare subsidie, kerken 30% en overige gebouwen 20%. Vooral kerken zijn er door deze maatregel financieel flink op achteruit gegaan.

Als het gebouw na de restauratie een andere bron van inkomsten heeft, komen de kosten niet in aanmerking voor fiscale aftrek. Dit is bij herbestemmingen dus altijd het geval.

Bepaalde categorieën monumenten, die minder rendabel worden geacht, waaronder kerken, geldt een onderhoudssubsidie via de BROM.

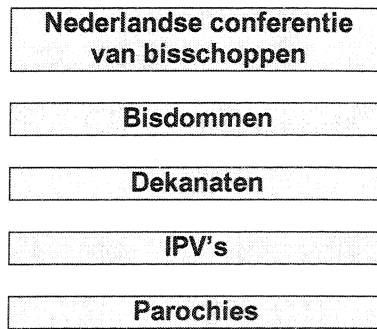
Een groot probleem bij de huidige subsidieregelingen, is de late toekenning en uitkering van het bedrag. Kerken hebben momenteel veel te lijden onder de hoge energiekosten. Kerken zijn vaak grote tochtige ruimten, waar flink gestookt moet worden voor een behaaglijke temperatuur. Door de invoering van de eco-tax (een extra belasting op energie-verbruik) komen veel kerken in de financiële problemen. Een aantal gemeenten heeft kerken daarom vrijgesteld van deze belasting.

### *Financieringsmethoden*

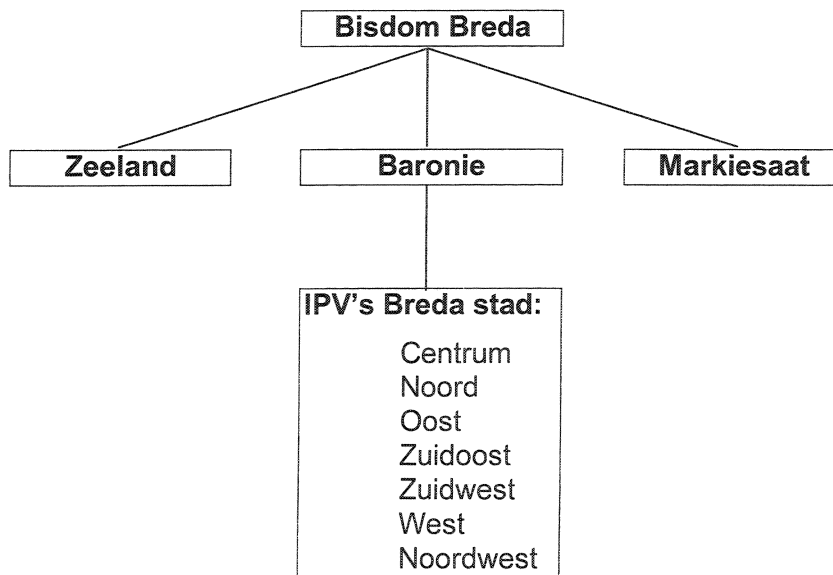
Naast subsidieregelingen en fiscale voordelen, zijn er allerlei andere financieringsvarianten te bedenken. Zo zou de overheid de subsidie voor transformatieprojecten kunnen laten beïnvloeden door de conserveringsfactor. Als de eigenaar kiest voor een functie die financieel minder aantrekkelijk is, maar wel een hogere conserveringsfactor heeft, kan de overheid een deel van dit financiële verschil op zich nemen in de vorm van subsidie.

Een andere op dit moment in de praktijk voorkomende manier is de combinatie van een (financieel) onaantrekkelijke (her-)ontwikkeling met een winstgevend project. De gemeente kan bijvoorbeeld de winstgevende bouw van een aantal woningen koppelen aan de verplichting een kerk te transformeren. De ontwikkelaar dient een vooraf afgesproken deel van de winst uit het ene project te gebruiken voor het andere project. Het voordeel hiervan is dat dit de gemeente geen geld kost, de ontwikkelaar heeft werk en alle projecten worden uitgevoerd.

De objecten die aan elkaar worden gekoppeld hoeven niet noodzakelijkerwijs bij elkaar in de buurt te liggen of een andere duidelijke relatie te hebben.



Afbeelding 26. Overzicht hiërarchische structuur katholieke kerk



Figuur 27. Overzicht Bisdom Breda, dekanaten en IPV's in de stad Breda



## 5. Casus Breda

### 5.1 Inleiding

Als afsluiting van het afstudeeronderzoek zijn het ontworpen model en de daarbij behorende instrumenten getest op een voorbeeld-stad. In dit geval is gekozen voor de stad Breda, omdat daar een typerende problematiek is voor de grotere steden in het zuiden des lands. Er zijn voldoende kerkgebouwen om overzichtelijk en toch degelijk een casus-onderzoek uit te kunnen voeren.

#### 5.1.1 Doel van de casus

Het doel van de casus is het testen van het stappenplan en de daarbij behorende meet-instrumenten. Door het toepassen hiervan op de kerkgebouwen uit het casus-voorbeeld moet duidelijk worden waar eventuele fouten zitten en waar eventuele verbeteringen kunnen worden uitgevoerd. Deze kennis vormt een belangrijke basis voor de conclusies en aanbevelingen.

#### 5.1.2 Werkwijze

Om de casus zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de praktijk, is eerst contact opgenomen met het bisdom Breda en de gemeente Breda. De casus beperkt zich tot de katholieke kerken in Breda, omdat binnen de katholieke kerk een duidelijker algemeen beleid wordt gevoerd dan bij de protestantse kerken, die meer divers en plaatselijk georganiseerd zijn.

Op basis van de plannen van het bisdom Breda zijn vier kerken gekozen, waarvoor op systematische wijze alle stappen van het model voor herbestemming worden doorlopen. Dit zijn vier van de zeven kerken in Breda die op korte termijn zeker aan de eredienst zullen worden onttrokken (zie de foto's op pagina 48-51). Deze vier zijn gekozen omdat ze zijn opgenomen in het Kerkenboek van de gemeente (dit is een onderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden van kerken in Breda, op basis van de cultuurhistorische waarde en de mogelijkheden van wijziging van het bestemmingsplan). Dit maakt een vergelijking van de conclusies van de gemeente en de eigen meet-instrumenten mogelijk. Tevens is voor deze gebouwen door de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente (dienst RO) gekeken naar mogelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5.2 is per paragraaf een stap van het model doorlopen. Dit geeft een duidelijk beeld van de activiteiten die per stap uitgevoerd dienen te worden en de resultaten.

### 5.2 Stappenplan transformatie casus Breda

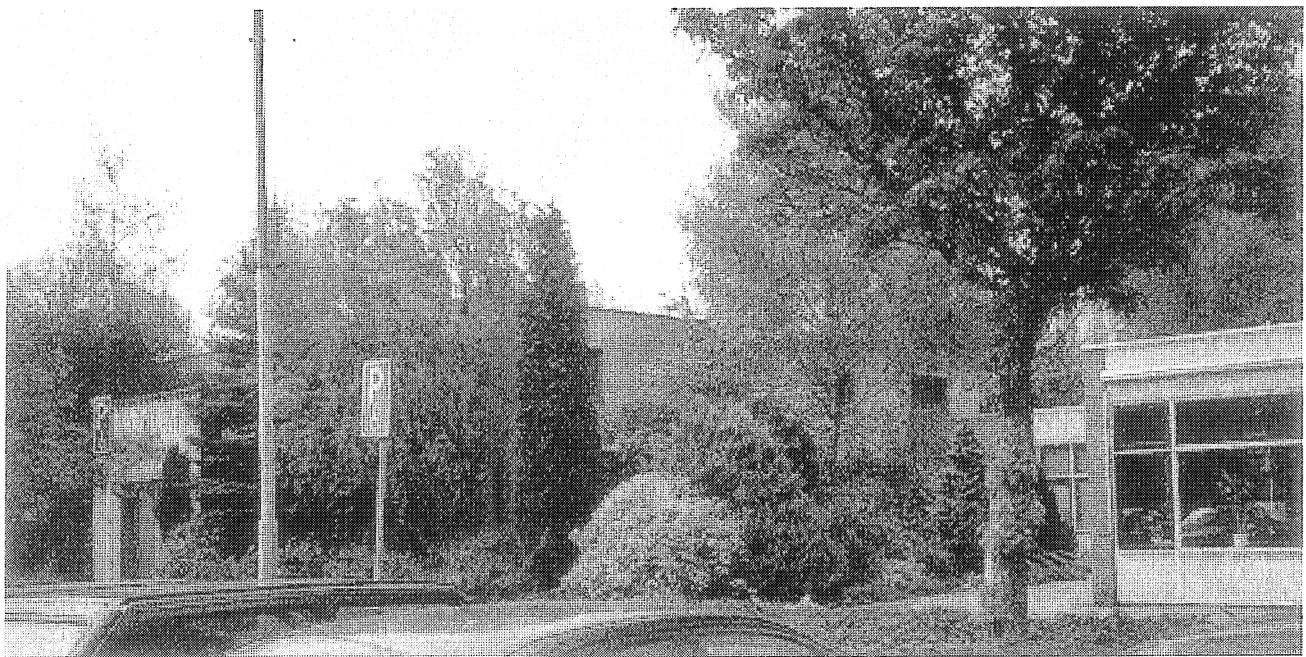
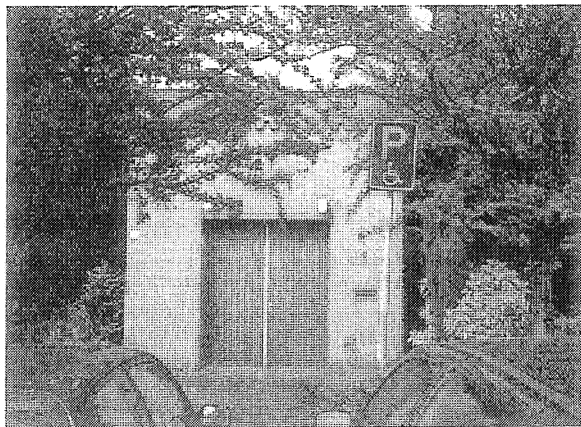
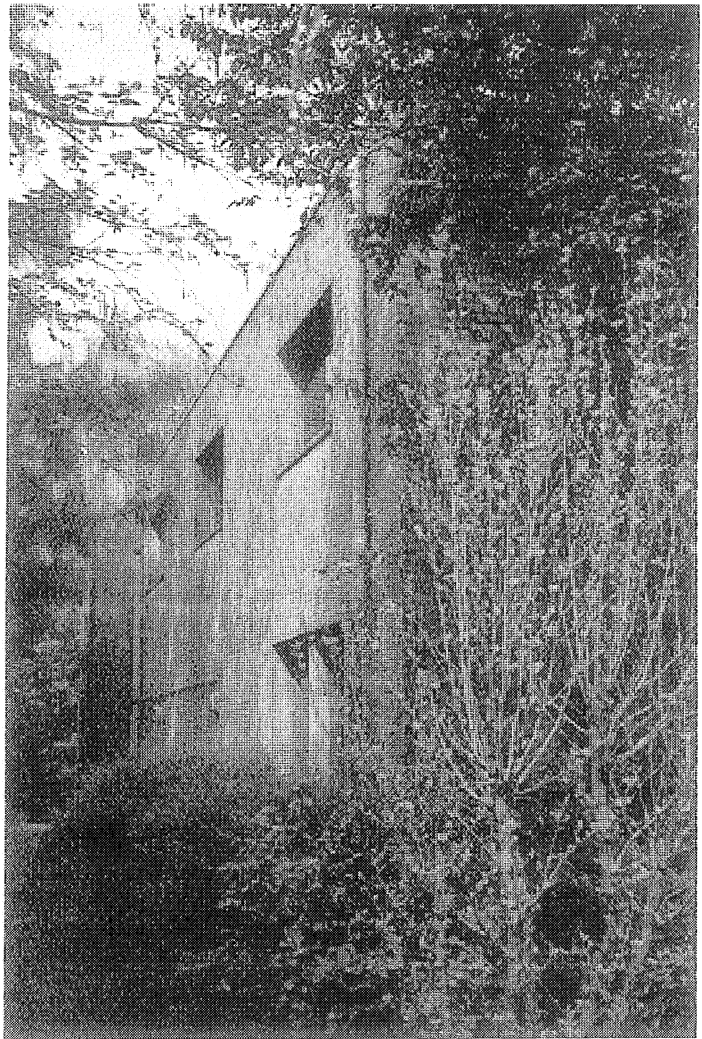
De komende paragrafen behandelen elk een stap van het model voor transformatie.

#### 5.2.1 Probleemsignalering

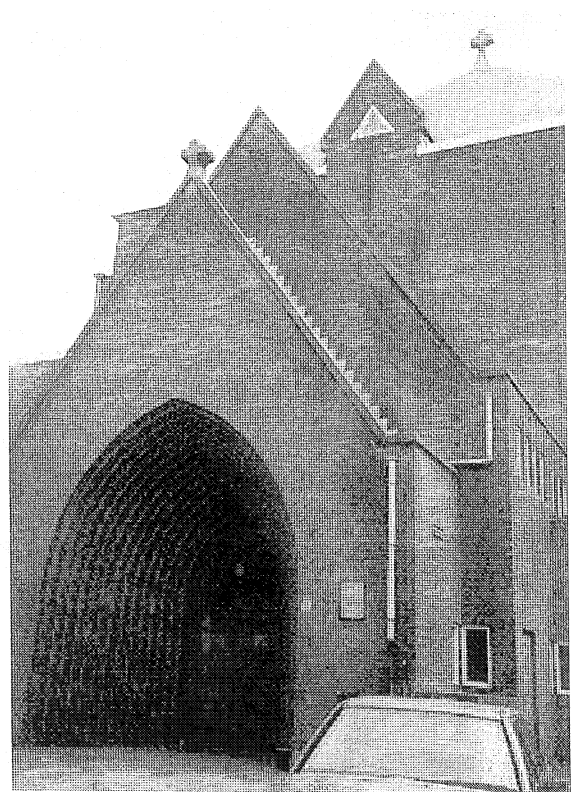
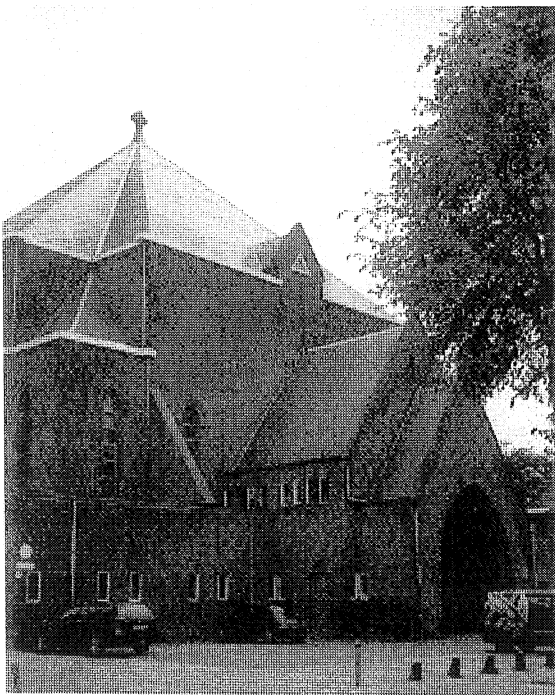
In Breda is, net als in de rest van Nederland, een sterke terugloop van het aantal kerkgangers waar te nemen. Eén van de gevolgen hiervan is de terugloop van inkomsten van de kerkgenootschappen. Samen met de stijgende lasten van onderhoud van de kerkgebouwen, leidt dit, op termijn, tot financiële problemen.

Het bisdom Breda bestaat uit drie dekanaten, te weten: Zeeland, Markiesaat (dit is het gebied rond Bergen op Zoom) en Baronie (dit is het gebied rond Breda). De dekanaten bestaan uit verschillende Inter Parochiale Verenigingen (IPV). Een IPV is een overlegorgaan van bestuursleden van verschillende parochies. Een parochie bestaat normaal gesproken uit één kerk, eventueel met één of meer bij-kerken of kapellen (zie figuur 26 en 27).

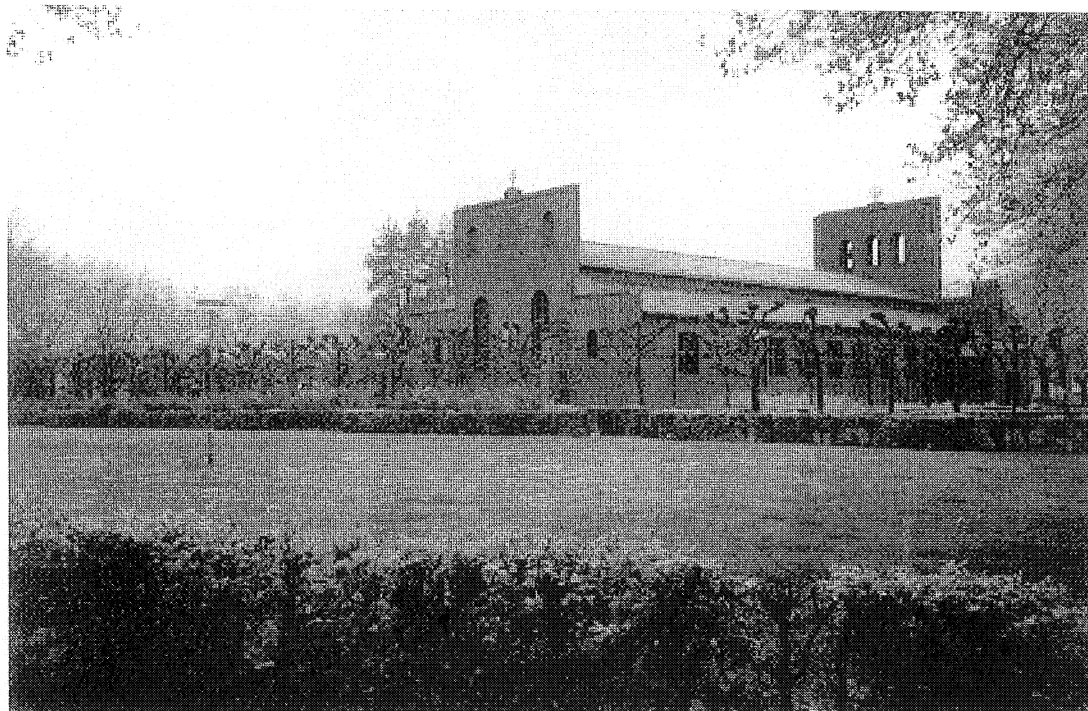
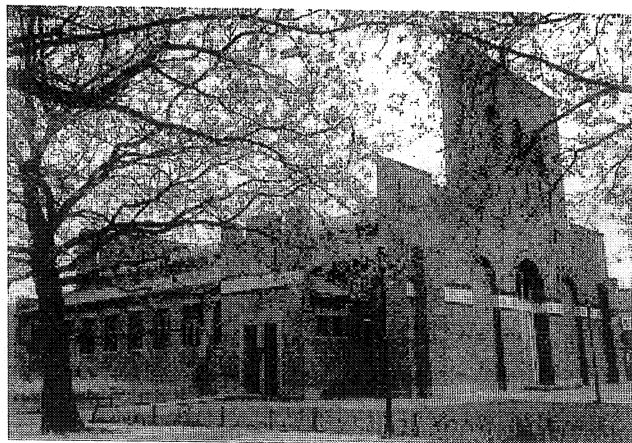
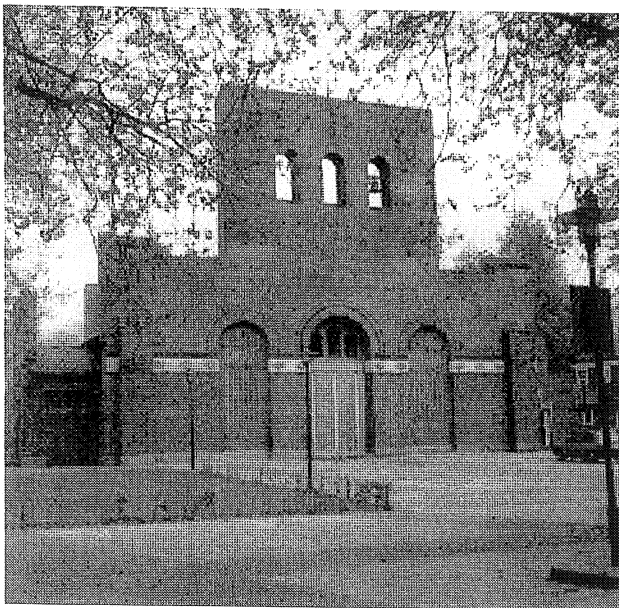
In Breda zijn vooral problemen gesignaleerd in de IPV's Noord, Zuid-Oost en West. In deze IPV's zullen verschillende kerken aan de eredienst worden onttrokken.



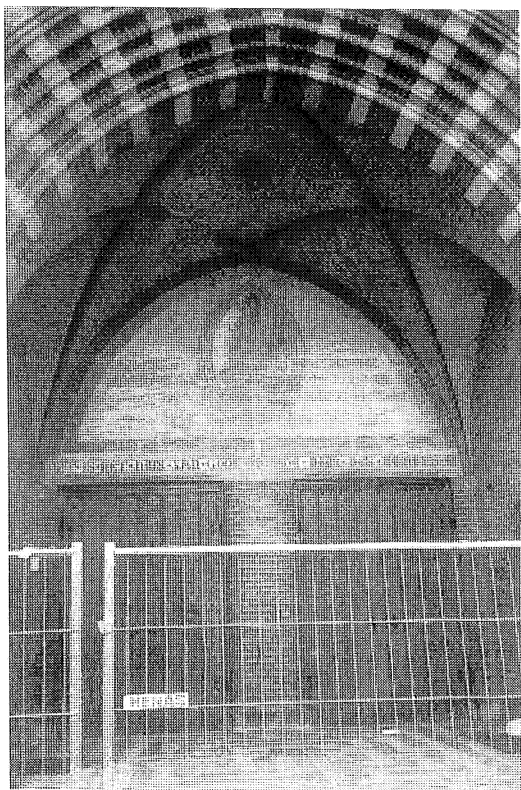
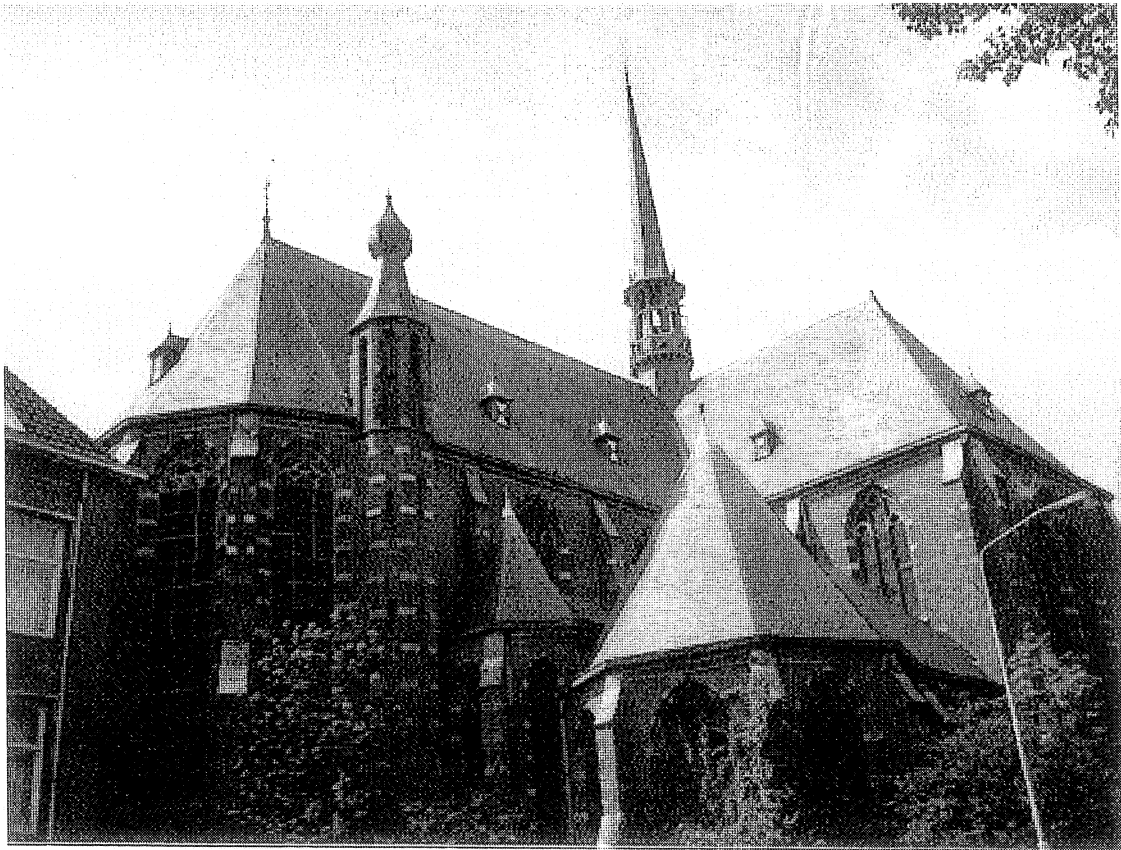
Foto's "Menswording"



Foto's "Heilig Sacrament"



Foto's "Onze Lieve Vrouw van altijddurende Bijstand"



Foto's "Heilige Annakerk"

<i>kerk</i>	<i>ontwikkeling</i>	<i>bouwjaar</i>	<i>architect</i>	<i>onderhoudsstaat</i>
Menswording	Te koop	1983	Joormann	Redelijk
H. Sacrament	Wordt muziekcentrum	1926	Van Dongen jr.	Redelijk
OLV v.a.d. Bijstand	Herontwikkeling	1952	Granpré Molière	Matig
Annakerk	Wordt kantoor	1905	Jos. Cuypers	Slecht
H. Kruis	Sloop	1965	Oomen	Matig
Chr. koning	Sloop	1932	Berben	Matig
Fatimakerk	Herontwikkeling	1949	Siebers / Van Dael	Goed

Figuur 28. Overzicht kerken die op korte termijn in Breda aan de eredienst worden onttrokken

	Status	Kerkenboek (welstandscommissie)					Eigen methode
		cult.	arch	sted	totaal	%	%
Menswording		5	5	5	15	50%	25%
H. Sacrament		5	6	5	16	53%	45%
OLV vad Bijstand		8	9	7	24	80%	77%
Annakerk	M	10	10	8	28	93%	81%

**Conclusies:**

*Uit de vergelijking van de methode van de gemeente en de eigen ontwikkelde methode kan worden geconcludeerd dat de volgorde in cultuurhistorische score van de kerken gelijk is. De scores verschillen wel vrij sterk.*

*De verschillen worden veroorzaakt doordat in het Kerkenboek alleen is gekeken naar het exterieur en in de eigen methode ook naar het interieur. Doordat er in de eigen methode naar meerdere aspecten wordt gekeken in plaats van naar het geheel, zal er minder snel een (bijna) maximale score worden bereikt.*

*Opgemerkt moet worden dat vijf de minimale score is die bij de methode van het Kerkenboek is gegeven.*

Figuur 29. Overzicht en conclusies cultuurhistorische waarden volgens kerkenboek en eigen methode (bron: kerkenboek en eigen methode) (M=Rijksmonument)

### 5.2.2 *Beleid definiëren*

De gemeente Breda heeft de sluiting van de kerken aan zien komen en heeft geprobeerd om daar pro-actief beleid over te voeren. Daarom is het zogenaamde 'Kerkenboek' opgesteld. Hierin staat een overzicht van alle religieuze gebouwen in Breda en hun huidige functie.

Van de kerken die mogelijk in aanmerking komen voor herbestemming is een kadastrale kaart opgenomen, een overzicht van de huidige bestemmingen en de kwaliteiten van de locaties (voor kerkelijk gebruik). Door de dienst RO is een uitspraak gedaan over eventuele mogelijke wijzigingen van deze bestemmingen.

Bovendien is per kerkgebouw een uitspraak gedaan over de cultuurhistorische waarde die het gebouw voor de stad heeft. Dit kan een houvast zijn voor ontwikkelaars voor de mogelijkheden om aanpassingen aan het gebouw uit te voeren.

Het bisdom Breda heeft, op basis van de (verwachte) ontwikkelingen, besloten een aantal kerkgebouwen te sluiten (zie figuur 28). Een deel hiervan wordt gesloopt en een ander deel wordt herbestemd.

Het bisdom Breda streeft in eerste instantie bij de functiekeuze naar een maximale opbrengst van het gebouw en de locatie, maar de nieuwe functie mag niet ontierend zijn voor het gebouw of de katholieke kerk. Dit betekent dat bepaalde functies niet zijn toegestaan. (zie 5.2.5 Veto-criteria) Andere functies kunnen door het parochie-bestuur worden voorgesteld, maar het bisdom heeft hierover het beslissende oordeel, zoals in het schema in figuur 5 op pagina 20.

In sommige gevallen kan het bisdom instemmen met een functie met een lagere financiële opbrengst, als het maatschappelijk rendement dit rechtvaardigt. Het gaat hierbij dan vaak om sociale functies, zoals ouderenhuisvesting of sociale buurtfuncties. Het bisdom ziet het liefst dat de kerk wordt hergebruikt door een andere christelijke denominatie.

### 5.2.3 *Team vormen*

Het bisdom Breda onderzoekt normaal gesproken samen met een makelaar / taxateur de maximaal haalbare opbrengst. Volgens het hier ontwikkelde model zal in de toekomst al vroeg samenwerking moeten worden gezocht met een ontwikkelaar, die de specialistische kennis in huis heeft, die nodig is voor een herbestemmingsproces. Door het stappenplan te volgen, moet de meest aantrekkelijke oplossing duidelijk worden.

Het bisdom blijft bij het bouwproces betrokken tot en met de definitieve planvorming. Als de nieuwe functie bekend is, zal het bisdom de kerk overdragen aan de ontwikkelaar of koper. Door middel van een zogenaamd kettingbeding kan het bisdom ook in de toekomst het gebruik van het gebouw voor bepaalde functies beperken.

### 5.2.4 *Gebouwkeuze*

De kerken die moeten worden afgestoten, zijn nu bepaald op basis van geografische en bouwkundige eigenschappen. Er is gekeken naar het aantal benodigde zitplaatsen verspreid over de stad (nu en in de toekomst). Daarnaast is gekeken naar de bouwkundige staat en andere eigenschappen van de gebouwen. In volgende vergelijkbare gevallen zal de transformatiepotentie van de gebouwen een grote rol moeten spelen in de gebouwkeuze. Hierbij moet zowel naar de financiële als de cultuurhistorische en maatschappelijke kant gekeken worden.

De leden van de welstandscommissie van de gemeente Breda hebben een inventarisatie gemaakt van de ruimtelijke kwaliteit van de kerkgebouwen. Alle leden hebben per kerk drie aspecten beoordeeld, te weten de culturele, de architectonische en de stedelijke waarde. Vervolgens is per aspect het gemiddelde cijfer van de commissieleden berekend. De som van de drie cijfers geeft een cijfer voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw. In deze casus zijn de uitkomsten hiervan vergeleken met de uitkomsten van het eigen meet-instrument voor de cultuurhistorische waarden (zie figuur 29 en bijlage 8).

Menswording		Veto vanuit:			
Functie	Gebouw	Locatie	Vraag	RO	Kerk
1. Hergebruik als kerk			Veto		
2. Moskee					Veto
3. Studentenhuisvesting					
4. Jongerenhuisvesting					
5. Gezinshuisvesting					
6. Ouderenhuisvesting					
7. Kleinsch. kantoren				Beperkt	
8. Grootsch. kantoren	Te klein			Veto	
9. Bibliotheek			Wel artotheek		
10. Theater/bioscoop			Veto bioscoop		
11. Rouwcentrum					
12. Winkels				Veto	
13. Vol. detailhandel	Te klein			Geen uitspraak	Discutabel
14. Restaurant				Geen uitspraak	
15. Kinderdagverblijf					
16. Discotheek				Geen uitspraak	Veto
17. Medisch centrum					
18. Sportruimte					Veto
19. Opslag/magazijn				Geen uitspraak	

H. Sacrament		Veto vanuit:			
Functie	Gebouw	Locatie	Vraag	RO	Kerk
1. Hergebruik als kerk			Veto		
2. Moskee					Veto
3. Studentenhuisvesting					
4. Jongerenhuisvesting					
5. Gezinshuisvesting					
6. Ouderenhuisvesting					
7. Kleinsch. kantoren				Beperkt	
8. Grootsch. kantoren				Veto	
9. Bibliotheek			Wel artotheek		
10. Theater/bioscoop			Veto bioscoop		
11. Rouwcentrum					
12. Winkels				Veto	
13. Vol. detailhandel				Geen uitspraak	Discutabel
14. Restaurant	Te groot			Geen uitspraak	
15. Kinderdagverblijf	Te groot				
16. Discotheek				Geen uitspraak	Veto
17. Medisch centrum					
18. Sportruimte					Veto
19. Opslag/magazijn				Geen uitspraak	

OLV vad Bijstand		Veto vanuit:			
Functie	Gebouw	Locatie	Vraag	RO	Kerk
1. Hergebruik als kerk			Veto		
2. Moskee					Veto
3. Studentenhuisvesting					
4. Jongerenhuisvesting					
5. Gezinshuisvesting					
6. Ouderenhuisvesting					
7. Kleinsch. kantoren				Beperkt	
8. Grootsch. kantoren				Veto	
9. Bibliotheek			Wel artotheek		
10. Theater/bioscoop			Veto bioscoop		
11. Rouwcentrum					
12. Winkels				Veto	
13. Vol. detailhandel				Geen uitspraak	Discutabel
14. Restaurant	Te groot			Geen uitspraak	
15. Kinderdagverblijf					
16. Discotheek				Geen uitspraak	Veto
17. Medisch centrum					
18. Sportruimte					Veto
19. Opslag/magazijn				Geen uitspraak	



### 5.2.5 Veto-criteria

De paragrafen hiervoor beschrijven hoe het proces tot dusver in Breda is verlopen en geeft aan waar het anders zou kunnen. Vanaf deze paragraaf is beschreven wat in het kader van dit onderzoek is uitgevoerd en hoe dit er in de praktijk uit kan gaan zien.

Op basis van het gemeentelijk en kerkelijk beleid en met behulp van de mini-analyses, is een overzicht gemaakt van de niet mogelijke functies per kerk.

De beperkingen vanuit de locatie en het gebouw verschillen uiteraard per kerk.

De vraag naar bepaalde functies is voor Breda in zijn geheel onderzocht en daarom voor alle kerken gelijk gesteld. Dit is gebeurd op basis van overleg met diverse gemeente-ambtenaren en makelaars.

Er is in het centrum een nieuwe bibliotheek, dus daar zal in het centrum op korte termijn geen vraag naar zijn. Wel is er behoefte aan een gebouw voor de artotheek, maar dat hoeft niet zo groot te zijn.

In Breda is wel behoefte aan een moskee, maar niet aan gebouwen voor christelijke denominaties.

Voor de functies restaurant en kinderdagverblijf voldoet alleen de Menswording aan de afmetingen. De andere kerken zijn hiervoor te groot. Menswording is te klein voor de grootschalige functies kantoren en volumineuze detailhandel.

Vanuit de locatie zijn er belemmeringen vanwege de parkeermogelijkheden. De Menswording en OLV vad Bijstand liggen aan een parkeerplaats en de H. Sacrament heeft voldoende eigen parkeergelegenheid. Bij de Annakerk is de parkeermogelijkheid zeer beperkt.

In Breda is veel behoefte aan woningen, kantoren en winkels.

In het Kerkenboek zijn uitspraken gedaan door de dienst RO van de gemeente over de bestemmingen en mogelijke wijzigingen daarvan. Voor de hier onderzochte kerken golden toevallig dezelfde mogelijkheden en beperkingen vanuit de dienst RO. Opvallend is dat volgens het Kerkenboek kantoren niet mogelijk zijn in de Annakerk, terwijl momenteel vrijwel zeker is dat er kantoren zullen komen in dit gebouw.

Het kerkbestuur hanteert voor alle kerken hetzelfde beleid in geval van herbestemming. Daarom gelden vanuit het kerkelijk beleid ook voor alle kerken dezelfde beperkingen. De maatschappelijke druk om een kerkgebouw te behouden zal wel per kerk verschillen en wellicht van invloed kunnen zijn op de daadwerkelijke besluitvorming. Dit geldt ook voor het beleid van de gemeente.

Annakerk	Veto vanuit:				
	Gebouw	Locatie	Vraag	RO	Kerk
1. Hergebruik als kerk		Beperkt parkeren	Veto		
2. Moskee		Beperkt parkeren			Veto
3. Studentenhuisvesting					
4. Jongerenhuisvesting					
5. Gezinshuisvesting					
6. Ouderenhuisvesting					
7. Kleinsch. kantoren		Beperkt parkeren		Beperkt	
8. Grootsch. kantoren		Beperkt parkeren		Veto	
9. Bibliotheek			Wel artotheek		
10. Theater/bioscoop			Veto bioscoop		
11. Rouwcentrum		Beperkt parkeren			
12. Winkels				Veto	
13. Vol. detailhandel		Beperkt parkeren		Geen uitspraak	Discutabel
14. Restaurant	Te groot			Geen uitspraak	
15. Kinderdagverblijf					
16. Discotheek				Geen uitspraak	Veto
17. Medisch centrum		Beperkt parkeren			
18. Sportruimte					Veto
19. Opslag/magazijn				Geen uitspraak	

Figuur 30. Overzicht veto's per kerk

Menswording		
Rang	Functie	Score
1	Kerk	80,9
2	Moskee	80,9
3	Restaurant	79,3
4	Vol. detailhandel	78,0
5	Kinderdagverblijf	77,6
6	Rouwcentrum	77,3
7	Kleinsch. kantoren	77,0
8	Discotheek	76,8
9	Kleinsch. winkels	76,6
10	Bibliotheek	76,3
11	Sportruimte	76,0
12	Gezinshuisvesting	75,4
13	Theater / bioscoop	75,3
14	Medisch centrum	74,9
15	Magazijn / opslag	74,7
16	Ouderenhuisvesting	74,4
17	Jongerenhuisvesting	74,2
18	Grootsch. kantoren	74,1
19	Studentenhuisvesting	73,9

H. Sacrament		
Rang	Functie	Score
1	Sportruimte	81,3
2	Kerk	81,0
3	Moskee	81,0
4	Magazijn / opslag	78,1
5	Bibliotheek	77,9
6	Vol. detailhandel	77,2
7	Theater / bioscoop	77,1
8	Kinderdagverblijf	76,4
9	Kleinsch. kantoren	75,0
10	Grootsch. kantoren	74,9
11	Kleinsch. winkels	74,8
12	Medisch centrum	74,6
13	Discotheek	73,2
14	Restaurant	73,1
15	Gezinshuisvesting	72,9
16	Rouwcentrum	72,7
17	Jongerenhuisvesting	70,8
18	Studentenhuisvesting	70,1
19	Ouderenhuisvesting	69,3

OLV vad Bijstand		
Rang	Functie	Score
1	Kerk	87,8
2	Moskee	87,8
3	Bibliotheek	84,6
4	Sportruimte	84,5
5	Gezinshuisvesting	83,9
6	Kinderdagverblijf	82,6
7	Theater / bioscoop	82,4
8	Vol. detailhandel	82,4
9	Kleinsch. winkels	82,3
10	Jongerenhuisvesting	82,2
11	Studentenhuisvesting	82,0
12	Magazijn / opslag	81,9
13	Ouderenhuisvesting	81,2
14	Medisch centrum	81,2
15	Kleinsch. kantoren	80,9
16	Grootsch. kantoren	80,3
17	Restaurant	80,1
18	Rouwcentrum	79,8
19	Discotheek	78,0

H. Annakerk		
Rang	Functie	Score
1	Theater / bioscoop	79,9
2	Studentenhuisvesting	79,6
3	Bibliotheek	78,9
4	Jongerenhuisvesting	78,2
5	Kleinsch. kantoren	77,6
6	Restaurant	77,4
7	Kerk	77,4
8	Moskee	77,4
9	Discotheek	77,2
10	Kleinsch. winkels	77,0
11	Gezinshuisvesting	76,9
12	Sportruimte	76,4
13	Grootsch. kantoren	76,3
14	Kinderdagverblijf	75,8
15	Ouderenhuisvesting	74,6
16	Magazijn / opslag	73,2
17	Vol. detailhandel	72,4
18	Medisch centrum	72,1
19	Rouwcentrum	69,5

Figuur 31. Overzicht scores functiekeuze per kerk

### 5.2.6 Functiekeuze

De eigenschappen van de vier kerken zijn ingevoerd in het model voor de functiekeuze. In figuur 31 is een overzicht opgenomen van de scores van de onderzochte functies per kerk. In de tabel hieronder staat de top zes per kerk.

	<b>Menswording</b>	<b>Transformatie potentie</b>	<b>Locatie</b>	<b>Locatie na correctie</b>	<b>Gebouw</b>	<b>Gebouw na correctie</b>
1	Kerk	80,9 (V)	90,9 (1)	90,9 (1)	73,4 (2)	76,2 (3)
2	Moskee	80,9 (V)	90,9 (1)	90,9 (1)	73,4 (2)	76,2 (3)
3	Restaurant	79,3	83,5 (7)	83,5 (7)	71,8 (7)	76,3 (2)
4	Vol. detailhandel	78,0 (V)	90,9 (1)	90,9 (1)	70,4 (8)	72,5 (11)
5	Kinderdagverblijf	77,6	81,3 (13)	81,3 (13)	73,4 (4)	75,6 (5)
6	Rouwcentrum	77,3	78,1 (18)	78,1 (18)	74,6 (1)	76,8 (1)

	<b>H. Sacrament</b>	<b>Transformatie potentie</b>	<b>Locatie</b>	<b>Locatie na correctie</b>	<b>Gebouw</b>	<b>Gebouw na correctie</b>
1	Sportruimte	81,3 (V)	86,7 (1)	86,7 (1)	72,8 (10)	79,3 (4)
2	Kerk	81,0 (V)	80,9 (3)	80,9 (3)	78,1 (1)	81,1 (1)
3	Moskee	81,0 (V)	80,9 (3)	80,9 (3)	78,1 (1)	81,1 (1)
4	Magazijn / opslag	78,1	53,3 (19)	53,3 (19)	74,8 (5)	80,3 (3)
5	Bibliotheek	77,9	80,9 (5)	80,9 (5)	74,0 (7)	76,6 (7)
6	Vol. detailhandel	77,2	76,4 (9)	76,4 (9)	75,2 (3)	77,5 (5)

	<b>OLV vad Bijstand</b>	<b>Transformatie potentie</b>	<b>Locatie</b>	<b>Locatie na correctie</b>	<b>Gebouw</b>	<b>Gebouw na correctie</b>
1	Kerk	87,8 (V)	95,5 (1)	95,5 (1)	84,3 (1)	84,3 (1)
2	Moskee	87,8 (V)	95,5 (1)	95,5 (1)	84,3 (1)	84,3 (1)
3	Bibliotheek	84,6	87,8 (4)	87,8 (4)	78,9 (3)	83,2 (4)
4	Sportruimte	84,5 (V)	92,0 (3)	92,0 (3)	73,5 (14)	81,8 (8)
5	Gezinshuisvesting	83,9	87,6 (5)	87,6 (5)	77,1 (10)	81,5 (9)
6	Kinderdagverblijf	82,6	85,8 (8)	85,8 (8)	77,3 (7)	80,8 (13)

	<b>H. Annakerk</b>	<b>Transformatie potentie</b>	<b>Locatie</b>	<b>Locatie na correctie</b>	<b>Gebouw</b>	<b>Gebouw na correctie</b>
1	Theater / bioscoop	79,9	88,3 (1)	88,3 (1)	70,8 (7)	74,7 (12)
2	Studentenhuisvesting	79,6	84,2 (4)	84,2 (4)	68,8 (12)	76,4 (4)
3	Bibliotheek	78,9 (V)	83,5 (5)	83,5 (5)	71,9 (3)	76,9 (3)
4	Jongerenhuisvesting	78,2	82,5 (6)	82,5 (6)	65,5 (15)	75,3 (10)
5	Kleinsch. kantoren	77,6	80,7 (9)	80,7 (9)	71,7 (4)	76,0 (5)
6	Restaurant	77,4 (V)	85,3 (3)	85,3 (3)	61,7 (19)	71,9 (18)

(V) = Veto, (1) = rangvolgorde mogelijke functies

Bij de Menswording scoren vooral de functies die weinig ruimte nodig hebben. De locatie zou echter ook geschikt zijn voor volumineuze detailhandel (rangvolgorde 1). Hiervoor geldt echter een veto vanuit de gebouw-afmetingen. De locatie zou slecht geschikt voor een rouwcentrum (rang 18), maar het gebouw is daar wel zeer geschikt voor. Dit komt door de grote zaal en de relatief grote nevenruimte.

De H. Sacrament is qua locatie het meest geschikt als sportruimte. Deze kerk ligt (net als de OLV vad Bijstand) aan de rand van het stadscentrum, redelijk centraal en goed bereikbaar. Het gebouw is echter het meest geschikt voor de functies kerk/moskee, of magazijn.

De OLV vad Bijstand scoort zowel bij locatie, als bij gebouw het best als kerk/moskee. Daarna scoort het gebouw en zijn locatie goed als bibliotheek. In deze modale woonwijk zouden ook gezinswoningen en een kinderdagverblijf goed mogelijk zijn.

De Annakerk, die aan de rand van het stadscentrum ligt, is qua locatie zeer geschikt voor een theater of bioscoop of als restaurant. Dit zijn duidelijk meer centrumfuncties. Ook studenten willen hier graag wonen. Het gebouw is in zijn huidige staat niet echt geschikt voor bewoning (rang 12), maar is wel goed corrigeerbaar voor wonen (rang 4 na correctie).

		Conserveringsfactor
<b>Menswording</b>	Restaurant	81 %
	Kinderdagverblijf	69 %
	Rouwcentrum	95 %
<b>H. Sacrament</b>	Magazijn/opslag	58 %
	Bibliotheek	80 %
	Vol. detailhandel	64 %
<b>OLV vad Bijstand</b>	Bibliotheek	88 %
	Gezinshuisvesting	70 %
	Kinderdagverblijf	78 %
<b>H. Annakerk</b>	Theater	83 %
	Studentenhuisvesting	67 %
	Kleinschalige kantoren	72 %

Figuur 32. Overzicht conserveringsfactor van de onderzochte functies per kerk

		Opbrengst
<b>Menswording</b>	Restaurant	f 602.463
	Kinderdagverblijf	f 369.693
	Rouwcentrum	f 862.618
<b>H. Sacrament</b>	Magazijn/opslag	- f 196.375
	Bibliotheek	f 720.912
	Vol. detailhandel	f 1.378.538
<b>OLV vad Bijstand</b>	Bibliotheek	f 1.002.358
	Gezinshuisvesting	f 862.003
	Kinderdagverblijf	f 819.870
<b>H. Annakerk</b>	Theater	f 983.360
	Studentenhuisvesting	- f 926.620
	Kleinschalige kantoren	f 1.430.601

Figuur 33. Overzicht mogelijke financiële opbrengsten van de onderzochte functies per kerk

### 5.2.7 Modelvorming

Van de best mogelijke functies per kerk is een schetsmatig ontwerp gemaakt (zie bijlage 9). Hiermee kunnen afmetingen en aantallen van de functie worden bepaald. Deze gegevens zijn nodig om de haalbaarheid van het project te bepalen.

In de schetsmodellen is op eenvoudige wijze gekeken hoe de functie kan worden ingepast, waarbij enigszins rekening is gehouden met verkeersruimten, daglichttoetreding en dergelijke. Het is bedoeld om een inzicht te krijgen van de fysieke mogelijkheden, zonder enig streven naar architectonische kwaliteit.

Voor alle kerken viel de mogelijkheid kerk af, omdat daar geen vraag naar is. Een moskee of sportruimte wordt tegen gehouden door het kerkbestuur. Overige veto's komen door andere oorzaken, zoals gebouw- en locatie-eigenschappen.

Als de dienst RO geen uitspraak heeft gedaan over bepaalde functies, is deze functie vooralsnog als mogelijk beschouwd.

Voor de Menswording zijn de functies restaurant, kinderdagverblijf en rouwcentrum verder uitgewerkt.

In de H. Sacrament kunnen een magazijn, bibliotheek of volumineuze detailhandel worden gerealiseerd. Volumineuze detailhandel is op deze locatie vorm gegeven als meubeltoonzaal. Het bisdom Breda heeft geen problemen met een dergelijke functie. Wel is er bezwaar tegen bij voorbeeld een bouwmarkt of tuincentrum.

De OLV vad Bijstand is geschikt als bibliotheek, gezinshuisvesting of kinderdagverblijf. Bij de inpassing van het kinderdagverblijf blijft er nog ruimte over, die in dit geval is opgevuld met appartementen. Eén zeer kleine en één iets grotere.

De Annakerk kan worden getransformeerd tot theater, studenten- of jongerenhuisvesting of kleinschalige kantoren. Omdat studenten- en jongerenhuisvesting erg op elkaar lijken is gekozen om in plaats van de jongerenhuisvesting (derde optie) kleinschalige kantoren (vierde optie) uit te werken.

#### 5.2.8.1 Haalbaarheidsonderzoek-conserveringsfactor

Van de functies die per kerk schetsmatig zijn uitgewerkt, is de conserveringsfactor bepaald. Figuur 29 bevat de uitkomsten van dit onderzoek.

Opvallend is dat de functies waarbij de hoofdruimte grotendeels in tact blijft, het hoogste scoren. De optie magazijn in de H. Sacrament scoort erg laag. Hierbij is uitgegaan van een grote aanpassing van het gebouw aan deze functie. Het is echter bij deze functie ook goed mogelijk het gebouw minder aan te passen en daarmee de cultuurhistorische waarde beter te behouden.

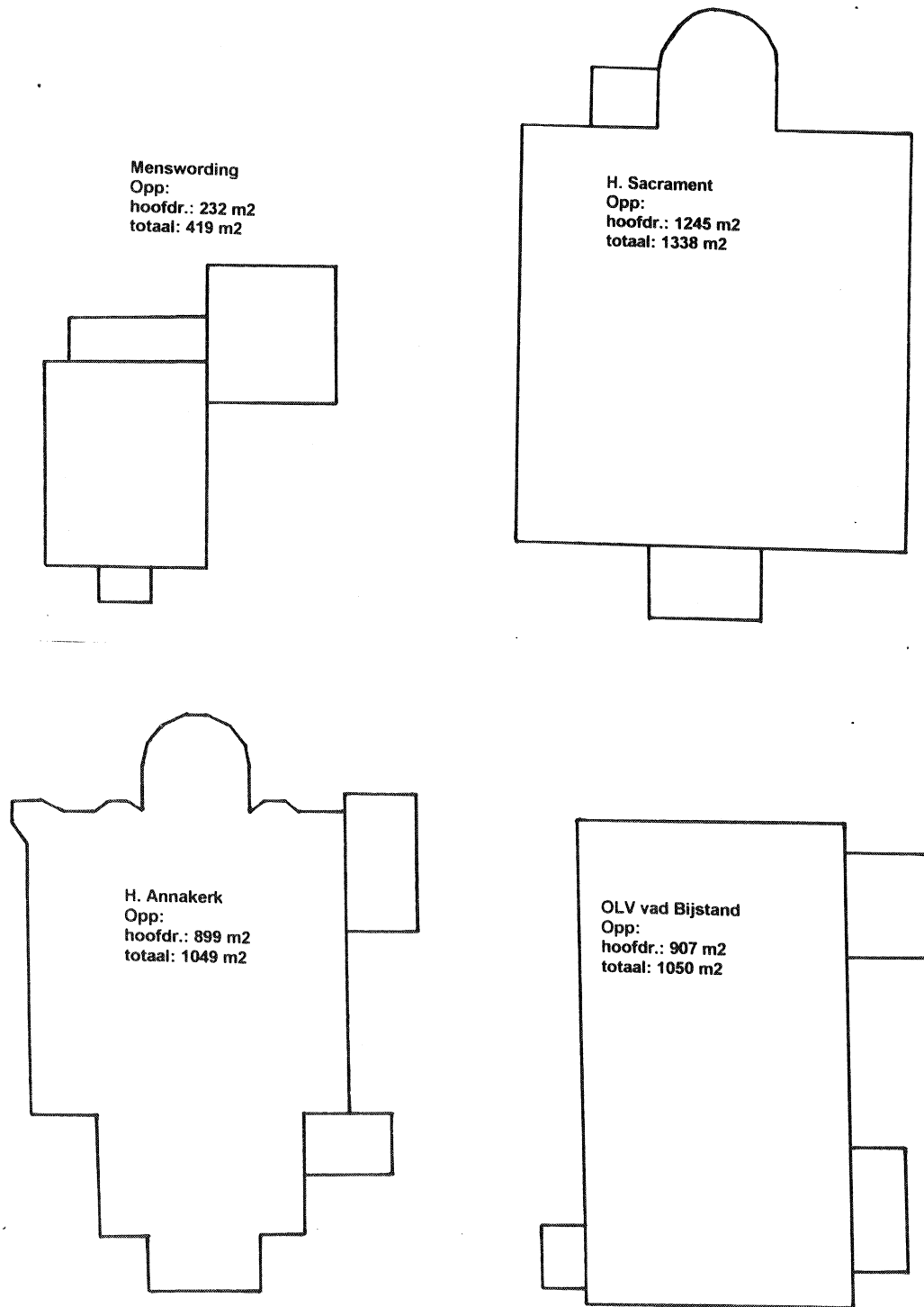
De algemene cultuurhistorische eigenschappen van het gebouw blijven na transformatie gelijk bij deze manier van beoordelen. De (kerkelijke) details verdwijnen uiteraard voor een groot deel bij eigenlijk alle nieuwe functies. De mate waarin het oorspronkelijke gebouwwontwerp behouden blijft, is van grote invloed op de onderlinge verschillen tussen de mogelijke functies.

#### 5.2.8.2 Haalbaarheidsonderzoek-financiële haalbaarheid

Met behulp van de residuele waarde-methode kan worden bepaald wat de maximale prijs is die voor het kerkgebouw en het perceel betaald kan worden om toch aan de rendementseis te voldoen bij een bepaalde investering per vierkante meter.

Bij courante functies, zoals woningen en kantoren, zijn de opbrengsten en de bouwkosten redelijk goed te bepalen. Hierdoor kan met behulp van aannames bij de overige kosten een goede inschatting van de maximaal mogelijke prijs voor de grond plus het gebouw worden bepaald. Bij minder courant vastgoed moet een bandbreedte worden gegeven waarbinnen de huurprijs en de bouwkosten zich bevinden. Hiermee kunnen vervolgens de minimale en maximale prijs voor grond plus gebouw worden bepaald.

Bijlage 10 bevat de berekening per mogelijke functie, in figuur 33 staan de resultaten.



Figuur 34. Overzicht verhouding oppervlaktes kerkgebouwen

### 5.2.9 Go / no go

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan voor elk van de kerken een voorstel worden gedaan. Normaal is het aan de eigenaar, meestal dus het kerkbestuur, om hierover te beslissen. Vaak zal worden afgewogen wat de opbrengst is van herbestemming ten opzichte van de maximale opbrengst. De maximale (financiële) opbrengst wordt in veel gevallen behaald als het gebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hiervan is de opbrengst eveneens met behulp van de residuele waarde-methode te bepalen. Vervolgens kan een schetsmodel worden gemaakt van bij voorbeeld een appartementencomplex of kantoor, waarvan vervolgens de opbrengst wordt bepaald. In deze casus lag bij voorbaat vast welke kerken worden afgestoten. In de praktijk echter zouden de uitkomsten van het transformatie-onderzoek mee moeten wegen in de keuze voor de te behouden en af te stoten gebouwen.

Het voorstel voor de onderzochte kerken is als volgt:

*Menswording:* Bij de Menswording is het kiezen van de nieuwe functie niet moeilijk, want zowel de financiële opbrengst als de conserveringsfactor zijn bij het rouwcentrum het hoogst. Dit komt door de gunstige huurprijs ten opzichte van de investeringen. Voor inpassing van een rouwcentrum zijn slechts kleine investeringen nodig. Door de kleine investering en vanwege het feit dat het gebouw veel mogelijkheden voor andere gebruikers (al dan niet met extra investeringen) houdt, mag een lage BAR worden gehanteerd.

*H. Sacrament:* De cultuurhistorische waarde van de H. Sacrament is niet erg groot. Daarom ligt de functie volumineuze detailhandel met een lage conserveringsfactor en een hoge financiële opbrengst het meest voor de hand. De hoge opbrengst komt vooral door de relatief hoge huurprijs ten opzichte van de andere mogelijke functies en het grote oppervlak, waardoor investeringen aan het casco per vierkante meter laag uitvallen.

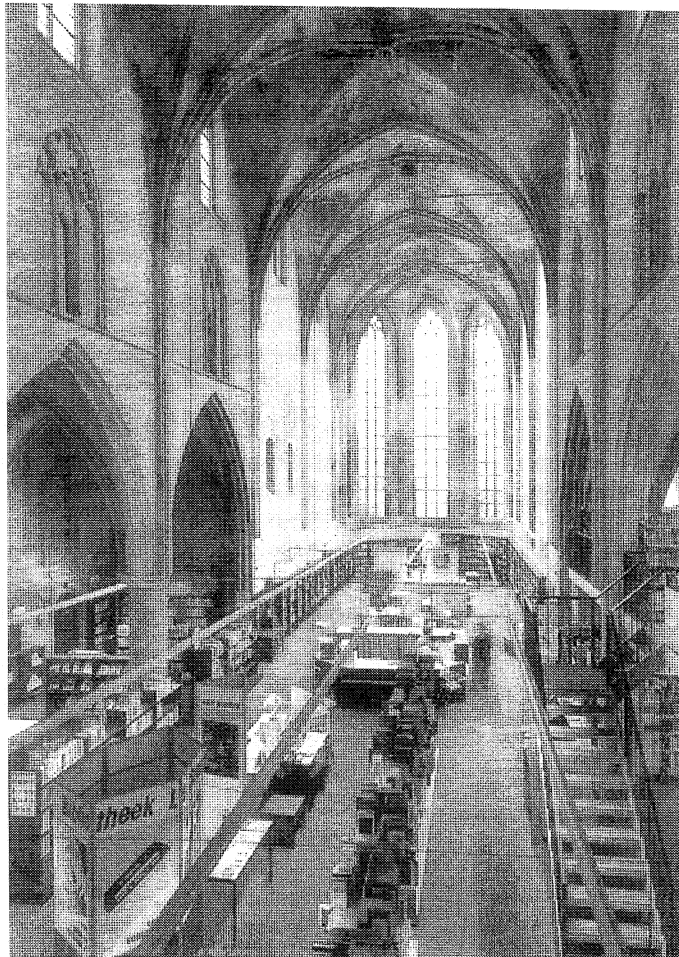
*OLV v.a.d. Bijstand:* Deze kerk is wel van grote cultuurhistorische waarde. Hier vallen de hoogste conserveringsfactor en de hoogste financiële opbrengst ook samen, wat de keuze eenvoudig maakt. De functie bibliotheek laat het gebouw grotendeels intact en gebruikt veel vierkante meters, waardoor de functie en het gebouw goed bij elkaar passen. Bij iets hogere huizenprijzen wordt deze optie financieel aantrekkelijker, maar van het gebouw blijft weinig over.

*H. Annakerk:* De H. Annakerk heeft de hoogste cultuurhistorische score van de onderzochte kerken. Als theater blijft het gebouw het best geconserveerd, maar het levert veel meer geld op om kleinschalige kantoren in het gebouw te vestigen. Studentenhuisvesting is eigenlijk financieel niet haalbaar, mede gezien de hoge stookkosten die de bewoners zullen hebben en de daarmee samenhangende beperking van de mogelijke huurprijs. Rekening houdend met de maatschappelijke meerwaarde van een theater op de locatie van de H. Annakerk, zou er toch voor gekozen kunnen worden om, met behulp van subsidie, de Annakerk te transformeren tot theater.

### 5.2.10 Verdere ontwikkeling

Als er is besloten welke nieuwe functie de kerk krijgt, wordt hiervan een verdere uitwerking gemaakt. Het bisdom trekt zich vanaf hier terug uit het project. Eerst wordt een definitief ontwerp en bestek gemaakt. Op basis hiervan worden vervolgens de contracten afgesloten met de aannemer en onderaannemers. Het definitief ontwerp en bestek vormt ook de basis voor de vergunningaanvraag. Als er geen problemen met de vergunningen worden verwacht, kan worden begonnen met de bouwvoorbereiding en vervolgens de daadwerkelijke uitvoering. Het transformatieproject stopt met de oplevering van het gebouw aan de nieuwe gebruikers. Hierna volgt de gebruiksfase met het bijbehorend groot en klein onderhoud. Dit gaat door tot het gebouw niet meer voldoet aan de behoeften van de gebruiker. Dan moet er een nieuwe gebruiker worden gevonden. Als dit niet mogelijk is, begint er een nieuw transformatieproject of wordt het gebouw gesloopt.

*'Het eerste probleem dat opgelost moest worden was dat van de verwarming. Zoals elders koos men ook hier voor vloerverwarming. Dat betekende dat de stenen vloer met de vele zerken opengebroken moest worden. Men besloot - zeer verstandig - de zerken niet terug te leggen op de plaats waar ze hadden gelegen.'*



**De Broederkerk in Zutphen**  
Bibliotheek in de kerk

*'...() eigenlijk zal het geheel zonder een totale ingreep in vormgeving, indeling van de ruimte, klimaatbeheersing, vergroting van de kantoorruimten en isolering van studie- en leeskamers nooit behoorlijk kunnen functioneren.'* (conclusie na ruim tien jaar gebruik)

(Pollmann, 1995, p. 27-30)



## 6. Conclusies en aanbevelingen

In dit afstudeeronderzoek is een stappenplan opgesteld met bijbehorende keuze-instrumenten. Dit stappenplan en de instrumenten zijn vervolgens getest op een voorbeeld uit de praktijk. De instrumenten zijn toegepast op een aantal leegkomende kerken in Breda. Per onderdeel volgen hieronder de conclusies en beperkingen uit dit casusonderzoek en eventuele aanbevelingen voor nader onderzoek.

### *Stappenplan*

Het in dit rapport opgestelde stappenplan voor transformatie bevat alle onderdelen van het transformatieproces. Systematisch worden alle activiteiten doorlopen. Het blijft echter een model dat nooit letterlijk van stap tot stap in de praktijk voor zal komen. Het biedt een overzicht van de fasen en beslissingen die een transformatieproces kent en kan daarmee een goede rode draad zijn.

Het grote verschil tussen een nieuwbouwproces en een transformatieproces is dat bij nieuwbouw een gebouw wordt gemaakt voor een (bekende) gebruiker, terwijl bij transformatie een gebruiker moet worden gezocht bij het gebouw. Hierdoor is de analysefase van het gebouw en het zoeken van een mogelijke gebruiker bij transformatieprojecten uitgebreid, terwijl bij nieuwbouwprojecten de nadruk ligt op de analyse van de gebruiker.

Het stappenplan dat hier is opgesteld zou nader kunnen worden uitgewerkt tot een handleiding herbestemming voor commissies die belast zijn met deze taak. De meeste leden van dergelijke commissies moeten deze taak combineren met hun dagelijkse werk en hebben geen verdere (professionele) ervaring met bouwprojecten. In de katholieke kerk worden de parochies ondersteund door professionals uit het bisdom, maar bij de protestantse kerken is deze begeleiding minder goed en zou een uitgebreide handleiding, op basis van dit afstudeeronderzoek, zeer nuttig zijn.

Gezien het grote aantal kerkgebouwen waar de komende tijd nieuwe functies voor moeten worden gevonden, is het wenselijk een onafhankelijk en gespecialiseerd adviesbureau voor kerkbesturen op te richten. Als onafhankelijk bouwbegeleider kan dit bureau het kerkbestuur adviseren tijdens het transformatieproces.

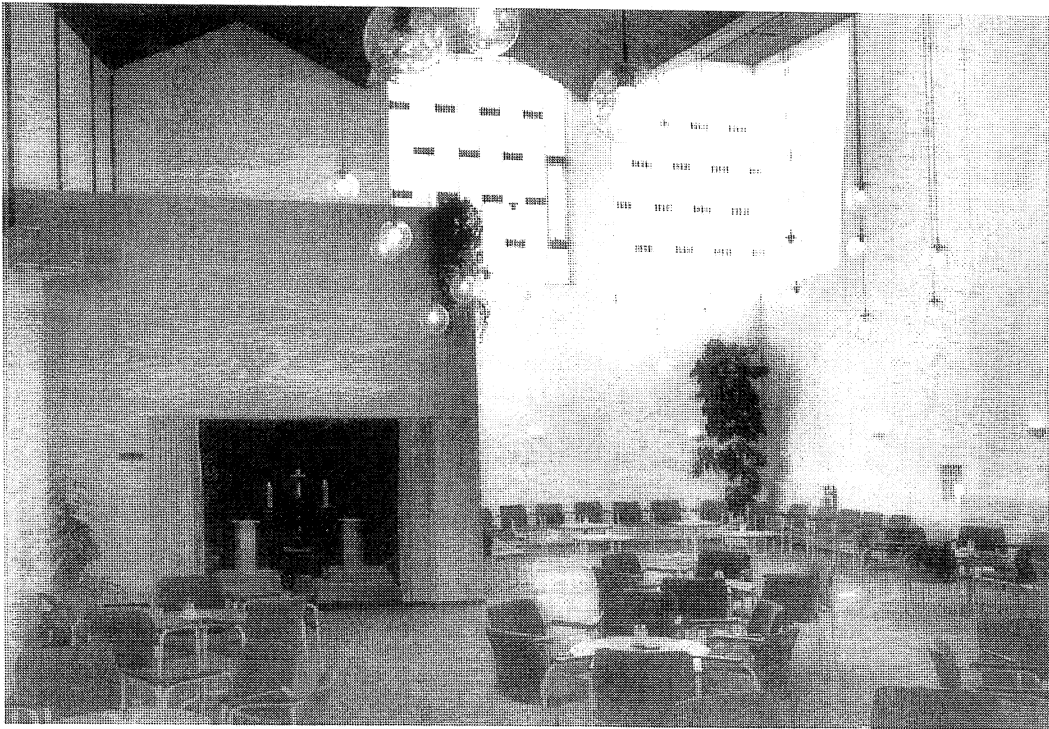
### *Cultuurhistorische waarde-bepaling*

Het instrument om de cultuurhistorische waarde van een gebouw cijfermatig te bepalen, geeft goede uitkomsten, die overeenkomen met de verwachtingen en beoordelingen van de mensen die momenteel dergelijke beoordelingen doen. De uitkomsten van de proef komen overeen met de verwachtingen van medewerkers van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) en de uitkomsten van de casus stroken met de beoordeling van de welstandscommissie van de gemeente Breda. Aangezien de bestaande opvattingen over cultuurhistorische waarde-bepaling ten grondslag liggen aan het model, is deze overeenkomst volgens verwachting. Het betekent dat het model een goede afspiegeling is van de huidige manier van beoordelen, maar dan op een meer systematische wijze.

Het model kan vrij eenvoudig worden aangepast aan andere soorten gebouwen. De details zijn nu vooral gericht op specifieke kenmerken van kerkgebouwen. Deze kunnen worden aangepast aan andere functies.

In de beoordeling van het gebouw is nu wellicht weinig ruimte voor 'het verleden' van het gebouw, in de zin van bouwkundige ontwikkeling. Bouwkundige ingrepen, bijvoorbeeld functieveranderingen of esthetische aanpassingen, worden in het huidige model alleen indirect beoordeeld. Degene die de beoordeling uitvoert kan in de beoordeling van de architectonische aspecten van het gebouw deze ontwikkeling meenemen, maar een ander zou ook alleen naar het moment van opleveren kunnen kijken. Het is de bedoeling om het gebouw in de huidige staat en met zijn hele ontwikkeling te beoordelen.

*'Een rouw- of uitvaartcentrum heeft (...) veel parkeerruimte nodig. Binnenstadskerken liggen meestal in een dichtbebouwde omgeving en zijn daardoor in de regel niet geschikt voor een herbestemming tot rouwcentrum. Anders is het gesteld met de kerken in de buitenwijken, en dan met name in de ruim opgezette nieuwbouwwijken van de jaren vijftig en zestig.'*



**De Christus verrijzenis in Wageningen**  
Het rouwcentrum in de kerk

*'Al met al is de herbestemming goed verlopen. Het gebouw dat er toch altijd al weinig kerkachtig uitzag is, zonder veel ingrepen aan de buitenkant, nu een keurige, neutraal ogende en redelijk eigentijdse plaats waar in een rustige omgeving de levenden de doden vaarwel zeggen.'*

(Pollmann, 1995, p. 65-68)

### *Functie-keuzemodel*

Het instrument voor de functiekeuze werkt goed en geeft aannemelijke uitkomsten. Dit instrument kan worden verbeterd door apart diepgaand onderzoek uit te voeren naar de behoeften van de verschillende functies. In het kader van dit afstuderen was het niet mogelijk om dit voor alle functies te doen, daarom is gewerkt met de reeds bestaande literatuur en modellen. Daarbij komt dat een specifieke gebruiker met eigen ogen naar het model wil kijken en eigen variabelen in wil voeren. Het model is geschikt om naar eigen inzicht functie-eisen te veranderen of andere functies in te voeren.

Het model geeft geen feitelijke uitkomsten, maar geeft een indicatie van de mogelijkheden in algemene zin. Het is gemakkelijk toepasbaar en in korte tijd kan een globale indruk van de mogelijkheden worden verkregen.

Bij de proeven met het model op drie kerken (zie bijlage 7) en later op de casus Breda, is gebleken dat de correctiefactoren voor de locatie in deze gevallen vrijwel geen invloed hebben op de uitkomsten. Dit komt voornamelijk doordat de eigenschappen van de locatie maar zeer beperkt zijn aan te passen. Toch zijn er belangrijke veranderingen mogelijk die wel invloed hebben op de functiekeuze, zoals een stadsvernieuwingsplan rond het kerkgebouw of de aanleg of verbetering van infrastructuur.

De correctiefactoren voor het gebouw hebben wel grote invloed. In de uitkomstentabellen van de proeven is duidelijk te zien dat eigenschappen van het gebouw vaak goed te corrigeren zijn voor bepaalde functies. Mogelijke grote veranderingen zijn het aanbrenge van verdiepingen, het verbeteren van daglichttoetreding en het verbeteren van de onderhoudsstaat van het gebouw.

### *Conserveringsfactor*

De conserveringsfactor heeft voor de casus duidelijke verschillen gegeven tussen de verschillende mogelijke functies. De conserveringsfactor kan een belangrijke basis zijn voor de toekenning van eventuele subsidies. Hoe hoger de conserveringsfactor, hoe meer subsidie gegeven moet worden. Hiermee zou het (behoud van het) cultuurhistorische aspect van een transformatieproces in de praktijk meer invloed krijgen.

Het nadeel van de conserveringsfactor is dat nieuwe ontwikkelingen van het gebouw snel als aantasting van het gebouw worden gezien, terwijl de aanpassingen het gebouw ook juist interessant kunnen maken. Daarom moet de conserveringsfactor niet als een op zich zelf staand instrument worden gezien, maar is het een hulpmiddel voor degenen die nieuwe ontwerpen moeten beoordelen.

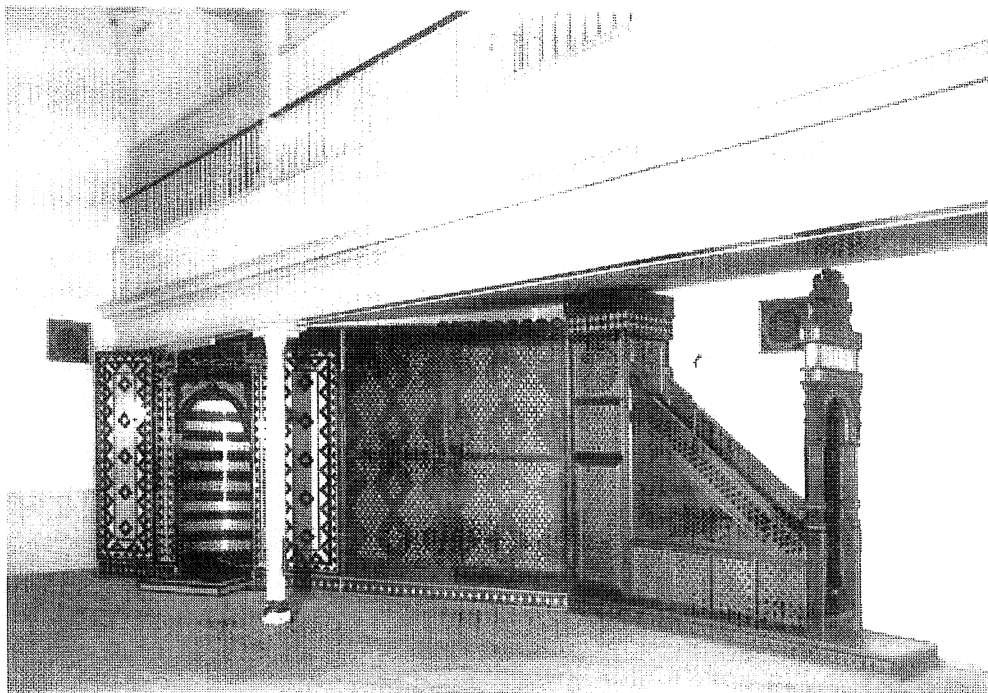
### *Financiële haalbaarheid*

Het is lastig om bij niet-courante functies een goede uitspraak te doen over de financiële haalbaarheid, omdat hiervoor gegevens ontbreken. Het is nuttig een databank met bouwkostencijfers op te zetten, waardoor een nauwkeuriger inschatting van de bouwkosten gemaakt kan worden. Ook de ramingen van de bouwkosten voor courant vastgoed zouden hierdoor nauwkeuriger worden.

De invloed van het Bruto Aanvangs Rendement is eveneens groot. Als per mogelijke functie ook de mogelijke eigenaar bekend is, kan de BAR nauwkeuriger worden vastgesteld en wordt de prognose van het uiteindelijke financiële resultaat beter.

Door het opstellen van een matrix met verschillende kosten en opbrengsten, is wel een indruk te geven van het resultaat van de investering. Doordat goede cijfers ontbreken, is deze bandbreedte nu vrij groot. In de praktijk zal een makelaar redelijk exacte opbrengstcijfers kunnen geven en een kostendeskundige kan ook een exactere schatting van de kosten maken. Hierdoor wordt het verschil tussen de maximale en minimale opbrengst een stuk kleiner.

*'De moskee heeft één nadeel', zegt de heer Temizkan, voorzitter van het moskeebestuur. 'Hij is niet richting Mekka gebouwd. De meeste kerken staan naar het oosten. Gevolg is dat de gebedsrichting schuin op de muren is en dat de mehrab, de nis die de richting van Mekka aangeeft, in een hoek staat.' Een moskee in Nederland die aan alle eisen van de koran voldoet, is geïënteerd op het zuid-oosten.*



**Geref. kerk in de Duyststraat in Rotterdam**  
**Moskee in de kerk**

*Al met al is de herbestemming van kerk tot moskee in de Duyststraat een doorslaand succes geworden. Dat is ongetwijfeld te danken aan de bloei van deze redelijk liberale moslingemeenschap en haar leiding.*

(Pollmann, 1995, p. 17-21)

Het in dit afstuderen ontwikkelde geheel van stappenplan met instrumenten, biedt geen kant en klare oplossingen voor leegkomende kerkgebouwen, maar kan een leidraad zijn voor het proces. De instrumenten kunnen worden gebruikt als (extra) hulpmiddel bij de verschillende specifieke moeilijke stappen die genomen moeten worden.

De belangrijkste factor om een transformatieproces te laten slagen is het gezond verstand van alle betrokkenen. Zij moeten de uitkomsten van de instrumenten op waarde schatten en de beperkingen ervan inzien. De uitkomsten kunnen een waardevolle ondersteuning zijn van de eigen ideeën of de ogen op onverwachte mogelijkheden vestigen.

In eerste instantie is het uitgangspunt geweest het afstuderen te richten op wederopbouwkerken. In het afstudeerplan is hier ook vanuit gegaan. De instrumenten zijn voor alle kerkgebouwen toepasbaar, omdat er bij de ontwikkeling van de instrumenten geen specifieke eigenschappen van wederopbouwkerken zijn verwerkt.

Door de onderwaardering van de cultuurhistorische waarde van veel wederopbouwkerken en de onbeschermd status, is de dreiging van sloop wel veel groter dan voor oudere kerkgebouwen met imposantere uitstraling. Wederopbouwkerken lenen zich vaak beter voor herbestemming dan oudere kerken, vanwege de betere bouwtechnische kwaliteiten, de meer flexibele plattegronden en de minder expliciete kerkelijke uitstraling.

Op basis van het afstudeeronderzoek, en met name de contacten met mensen uit de praktijk, is duidelijk geworden dat het probleem van leegstaande kerken in Nederland erg groot is en in de toekomst alleen maar groter zal worden. Als gevolg van toenemende secularisatie en verder stijgende onderhoudskosten zullen de komende jaren steeds meer kerkgebouwen hun deuren voor de eredienst moeten sluiten. Het is nodig dat kerkbestuurders en de overheid hier een actief beleid voor voeren en niet afwachten totdat de problemen om acuut ingrijpen vragen. Op gemeentelijk niveau zal een strategie voor alle kerkgebouwen moeten worden uitgestippeld, zodat in een vroeg stadium beslissingen kunnen worden genomen, voordat de factor tijd beslissingen forceert.



## Literatuurlijst

### Boeken:

- Adriaansens, C.A. e.a. (1992), *Inleiding recht van de gebouwde omgeving*. Deventer: Kluwer 1992
- Bakhuizen, H. (1988), *Herbestemming kantoorgebouwen*. Delft: Tu Delft 1988
- Blankesteyn, H.R. en W.G. Overbosch (1964), *Een hut om in te schuilen, kerken van nu en morgen*. Baarn: XXX, 1964
- Bosma, K. en C. Wagenaar (1995), *Een geruisloze doorbraak: de geschiedenis van architectuur en stedenbouw tijdens de bezetting en de wederopbouw van Nederland*. Rotterdam: XXX, 1995
- Brabantbeeld (1999), *Torenhoge lasten; een onderzoek naar de financiële problematiek van beeldbepalende en monumentale kerkgebouwen in Noord-Brabant*. Vught: Brabantbeeld, 1999
- CBS, *Statistisch Zakboek 1990 en 1999*
- Elling, R. e.a. (1994), *Rapportagetechniek*. Groningen: Wolters-Noordhoff, 1994
- Geraedts, R.P. e.a. (1998), *FGH Transformatie-onderzoek, concept eindrapport*. Delft: TU Delft, faculteit der Bouwkunde, Bouwmanagement & Vastgoedbeheer
- Kohnstamm, P.P. en L.J. Regterschot (1994), *De manager als bouwheer*. Den Haag: Ten Hagen & Stam, 1994
- Koningsveld, P.S. van e.a. (1999), *Religie, cultuur en minderheden*. Tilburg: Tilburg University Press, 1999
- *Lijst van Nederlandse kerken 1945-1963*, Amsterdam: Prof. dr. G. van der Leeuwstichting, 1963
- Meeteren, H. van (1999), *De geest leidt het schip. Een categorale studie en waardstelling van kerken en kapellen uit de wederopbouw*. Zeist: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, 1999
- Mey, M.G. (1994), *Het stedelijke mozaïek*. Delft: TuDelft 1994
- Nelissen, N.J.M. (1999), *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!* Nijmegen: Stichting Pandenbank Noord-Brabant, 1999
- Nijhof, P. en E. Schulte (1994), *Herbestemming industrieel erfgoed in Nederland*. Zutphen: Walburg Pers, 1994
- Ort, F.Z. (1994), *Zomaar een dak....hervormde kerkbouw tussen 1945 en 1995*. Zoetermeer, XXX, 1994
- Pollman, T. (1995), *Herbestemming van Kerken*. Den Haag: SDU Uitgeverij, 1995
- Rust, W.N.J. (1995), *Vastgoed financieel*. Delft: Delftse Universitaire Pers, 1997

- Schulte, E. (1988), *Bouwombouw III, Herbestemming van gebouwen*. Eindhoven: Onderzoekskollektief Herbestemming Gebouwen, TU Eindhoven, faculteit Bouwkunde
- Schulte, E. (1989), *Bouwombouw IV, Herbestemming van gebouwen*. Eindhoven: Onderzoekskollektief Herbestemming Gebouwen, TU Eindhoven, faculteit Bouwkunde
- Singelenberg, J.P.J. (19??), 'Woningbouw in bestaande gebouwen' in (boek NIMBY)
- Stevens, H. (1986), *Hergebruik van oude gebouwen*. Zutphen: Terra, 1986
- Streutker, W.C. (1998) *Quickscan cultuurhistorisch erfgoed*. Nijmegen, Nijmegen Business School, 1998
- Suhlmann, R.J. (1999), *Financiering monumentale kerken. Verkenning van de effecten van overheidsbeleid*. Groningen: Wetenschapswinkel voor Economie, Rijksuniversiteit Groningen, 1999
- Wassenaar, B. (1994), *Handleiding Herbestemming van Industrieel Erfgoed*. Zeist: Stichting Projectbureau Industrieel Erfgoed, 1994
- Weert, S. van (1999), *Monumentaal vastgoed; kiezen of verliezen!* Delft, TuDelft en RDMZ, 1999
- Werf, M. van der (1989), *Bewonerspreferenties en gebruikskwaliteit*. Delft, Publikatieburo faculteit Bouwkunde, 1989
- Zundert, J.W. van (1999), *Het bestemmingsplan*. Alphen aan den Rijn: Samson, 1999

*Artikelen:*

- Beunderman, H. (1984), 'Herbezinning op hergebruik', *Bouw* 1984 nr.4 p.49-52
- Broers, A. (1999), 'Kerken worstelen met monumentenzorg'. *FEM/de Week* 15/5/1999
- Broos, P. (1994), 'Gebouwen onnodig gesloopt door incompetentie (lokale) overheid', *Delft Integraal* 1994 nr1 p.19-21
- Debets, C. (1985), 'Wanneer is een gebouw geschikt voor herbestemming?'. *Bouwwereld* 1985 nr.19, p.32-35
- Debets, C. (1985) 'Een nieuw leven voor oude panden', *Bouwwereld* 1985 nr 19 p.29
- Drunen, A.H. van (1985), 'Nieuwe functies voor leegstaande markante gebouwen', *Monumenten* 1985 nr.3/4 p.20/21
- Franssen, B. (1992), 'Monument en commercie', *Heemschut* 1992 nr.2 p.14-16
- 'Herbestemming: nieuwbouw in historische context'. *de Architect* Thema-nummer 37 p. 34-43
- 'Herbestemming van kerken'. *B+U* juni 1998, p. 5-8



- Hoogenberk, E. (1983), 'Geen sloop maar hergebruik', *Heemschut* 1983 nr. 4/5 p.62-67
- Kohnstamm, P. (1996), 'Geld doet herbestemmen', *Bouw* 1996 nr.5 p.14-16
- Jonge, C. de (1983), 'Nieuwe bestemming voor de Broederkerk te Zutphen'. *Heemschut* 1983 nr. 4/5, p.68/69
- 'Kerkenboek Breda voor behoud panden'. *Cobouw* 25-4-1999
- Leeuwen, P. van (1999), 'Van bidden naar wonen', *aedes-magazine* nr.16/17 p.20-23
- Leeuwen, W. van (1985), 'Nieuwe functies voor oude gebouwen', *Monumenten* 1985 nr.3/4 p.5-10
- List, G. van der. (1999), 'Godeloos Nederland'. *Elsevier* 1999 nr.30 p.26-29
- Maas, R. (1993), 'Herbestemming van oude gebouwen is ingewikkeld, niet per sé duurder', *Agora* 1993 september p.4-6
- Meeteren, H. van (1999), 'De geest leidt het schip. Kerken uit de wederopbouw'. *Informatie-bulletin RDMZ* 1999 nr. 17, p.4-5
- 'Onderzoek naar gebruik en voorzieningen Pieterskerk Leiden', *Monumenten* 1985 nr. ¾ p.4
- Selier, H. 'Monumentenzorg in de jaren '90', *de Architect* Thema-nummer 37 p.7-13
- Soeter, J.P. (1999), Vastgoedmanagement en de puntjes op de (bedrijfs)economie'. *Vastgoed reëel* 1999, p.143-150
- Stenvert, R. (1982), 'Nieuwe doelen voor oude kerken'. *Fibula* 1982 nr. 1, p.8-13
- Verbeek, A. (1998), 'Specialist in kerkgebouwen'. *Vastgoed* 1998 juni, p. 22-25
- Vries, A. de (1990), 'Kerken maken schoon schip; hergebruik een zegen?'. *Jaarboek Monumentenzorg* 1990, p.17-29
- Westgeest, W.F. (1999), 'Instandhouding en bouwfysica: traditionele oplossingen voldoen niet altijd'. *Jaarboek monumentenzorg* 1999, p. 101-109

*Foto-verantwoording:*

De foto's bij de citaten uit 'Herbestemming van kerken' van mevr. T. Pollmann zijn onderdeel van dit boek. Ook de overige foto's in dit rapport komen uit dit boek, behalve de hieronder genoemde.

De foto's als voorbeeld bij het CHW-model in de bijlage zijn gemaakt door Hilde van Meeteren in het kader van haar afstudeerscriptie 'De geest leidt het schip'.

De foto's van de kerken van de casus Breda zijn van eigen makelij.

De foto op de kaft komt uit Aedes magazine 1999, nummer 16/17

