

# Van kerk tot appa

♦ LEO MUDDÉ Was elke kerk op de landkaart met een rode stip aangegeven, dan zou het lijken of Nederland heftig last had van de waterpokken. Zoveel stromingen, zoveel gebouwen – dus opmerkelijk is die hoeveelheid niet. In tien jaar tijd kwamen er 623 kerkgebouwen op de markt, van complete kloostercomplexen tot sobere wederopbouwkerkjes uit de jaren vijftig. Want de ontkerkelijking zet door.

Begin jaren negentig waren het nog veertig kerken per jaar die werden gesloopt of een andere bestemming kregen, de laatste vijf jaar zijn het er meer dan zeventig per jaar – zo bleek twee maanden geleden uit een onderzoek van het bureau Reliplan in opdracht van *NRC Handelsblad*. Kerkgebouwen zijn geliefd. Niet alleen bij de groepen die er op zondag gebruik van maken, ook bij niet-gelovigen. Doorgaans zijn het markante bouwwerken, al dan niet monumentaal, die in sterke mate het gezicht of de skyline van een stad

of dorp bepalen. Zo belangrijk voor een lokale gemeenschap, dat zij vaak ook graag een bijdrage willen leveren aan de instandhouding ervan – gelovig of niet. Toen een tijdje geleden de twee klokken van de historische Loppersumse kerk moesten worden vervangen, was de dorpsgemeenschap bereid daar gul voor te geven. 'Maar', zegt predikant Ton van der Lingen, 'dat is incidenteel. Er zijn er maar heel weinigen die structureel bereid zijn gebouwen in stand te houden.'

## Overleggen

Van der Lingen is de hoofdauteur van de discussienota *Voorkomen is beter dan genezen*, over de herbestemming van kerkgebouwen. Deze nota, een stuk van de Commissie Kerkelijke Gebouwen van het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO-K), is een pagina's lang pleidooi voor een tijdig overleg tussen kerkelijke gemeente en lokale overheid om in een vroeg stadium met elkaar te overleggen over de (nieuwe) bestemming van vrijkomende kerkgebouwen. Die overheid ontwikkelt vooral voor monumentale gebouwen vaak interessante visies, zo constateert Van der Lingen in de nota. Het zijn immers in het oog springende gebouwen die door hun aantrekkingskracht op toeristen erg aantrekkelijk zijn voor de middenstand in de binnenstad. Voor Van der Lingen

Leegstand als noodzakelijk kwaad

## Het kantoren-dilemma

Wie kent ze niet: fonkelnieuwe bedrijfspanden, voorzien van metershoge borden waarop vierkante meters te huur of te koop worden aangeboden. De leegstand van kantoorgebouwen houdt gelijke tred met de conjunctuur. Gaat deze omhoog, dan is de vraag naar bedrijfsruimte groot en wordt er volop gebouwd. Gaat het slecht met de economie, dan zakt de vraag naar ruimte in, maar de kantoorgebouwen zijn dan wel al in ontwikkeling. Gevolg: leegstand. De leegstand is 'onacceptabel hoog', vindt de vereniging van projectontwik-

kelaars NVB. Daarom moet niet langer de focus zijn gericht op uitbreiding van het kantorenbestand, maar op vervanging, op herstructurering. Verhuurders moeten gedateerde en onaantrekkelijke panden afstoten en gelijktijdig in nieuwe, moderne gebouwen investeren. Die onaantrekkelijke panden kunnen dan worden gesloopt of worden herbestemd, net als kerkge-



'Leegstand van kantoorgebouwen is niet goed voor het imago van een gemeente' (foto: Janssen en De Kievith)

bouwen. Voor studenten bijvoorbeeld, want het tekort aan studentenhuisvesting is in de universiteitssteden bijna spreekwoordelijk. Toch is het niet zo eenvoudig om kantoorpanden te transformeren naar woningen. 'Ja, binnen de Amsterdamse



# rtement

is het zonneklaar dat, wanneer de lokale overheid begint met denken over een bestemming voor vrijkomende gebouwen, daar overleg over zou moeten plaatsvinden met de kerkelijk beheerder. Want vaak denkt de overheid voor een dubbeltje op de eerste rang te kunnen zitten en gaat ze ervan uit dat zo'n gebouw in stand wordt gehouden door vrijwilligers. De kosten van het reguliere beheer zijn meestal geen punt van overleg of aandacht, aldus Van der Lingen.

## Bizar

Het kerkgebouw is een ondergeschoven kindje. 'Hier in Noord-Groningen staat een kerkje dat tot rijksmonument is verklaard. Daar is de overheid verantwoordelijk voor. Maar de toren is al jaren aan het scheef zakken, de overheid heeft er geen euro voor over om de kerk te restaureren. Ik heb nu maar voorgesteld de toren te laten instorten. Als dat inderdaad dreigt te gebeuren, dan zul je zien: dan komen ineens de miljoenen op tafel. Dat noem ik bizar.' Een visie op het gebouw, dát is nodig – zegt secretaris Jaap Broekhuizen van CIO-K. 'De katholieken zijn daar heel duidelijk in. Die zeggen: een kerk is een gewijde ruimte. Daarmee sluit je heel wat functies uit, een multifunctioneel gebruik wordt dan bij voorbaat al ingeperkt. De protestanten denken daar wat anders over. De Lebuïnuskerk van Deventer bijvoorbeeld



wordt voor allerlei activiteiten gebruikt, maar de Oude Kerk van Putten trekt de streep bij een orgelconcert en een zanguitvoering.' Waarmee Broekhuizen maar wil aangeven, dat de ene kerk de andere niet is – en dat de lokale overheid, wanneer zij een kerkgebouw een andere bestemming wil geven, daar rekening mee moet houden.

Maar waarom zou de lokale overheid dat doen? Als er een kerkgebouw vrijkomt, wat weerhoudt de overheid er dan nog van dat gebouw over te nemen en er een andere bestemming aan te geven? Broekhuizen: 'Zo simpel is het niet. Kerkgebouwen zijn gemaakt voor één doel: het houden van een eredienst. Dat betekent dat een gebouw zich niet zo gemakkelijk een andere functie laat aanmeten – zeker niet als het om een rijksmonument gaat. En van de zeventuizend kerkgebouwen staat ongeveer de helft op de rijksmonumentenlijst, dat is nog exclusief de gemeente-

Het Sint Rosaklooster in Amsterdam-Noord: 'De gemeente kon er niets mee' (foto: Jan Vonk)

grachtengordel wel, daar is het lucratief. Maar aan de periferie van de stad staat ook heel veel leeg en dat is voor woningzoekenden een stuk minder aantrekkelijk', zegt dr. Piet Korteweg van de Universiteit Utrecht, deskundige op het gebied van de kantorenmarkt. 'Dus moet je iets anders verzinnen. In Amsterdam zijn langs de metrolijn van CS naar Amstel nogal wat kantoren omgezet in onderwijsruimte. In Rotterdam is dat ook veel gebeurd. Onderwijs is een aantrekkelijke herbestemming, omdat je altijd weer gemakkelijk terug kunt van onderwijsfunctie naar kantoorfunctie. Dat ligt met woonruimte een stuk ingewikkelder.'

## Dilemma

Volgens Korteweg zitten gemeenten bij nieuwbouw met een dilemma. 'Een zijds moet je als gemeente wel erg stevig in je schoenen staan om "nee" te zeggen als een ontwikkelaar grond wil kopen en bereid is daarvoor veel geld

neer te tellen, zoals in de jaren negentig gebeurde. Anderzijds: die leegstand is natuurlijk niet goed voor het imago van de gemeente. Wat je daarom vaak ziet, is dat aan de verkoop van de grond een eis van voorverhuur wordt verbonden. Grond wordt pas verkocht, als een deel van de kantoorruimte, bijvoorbeeld ten minste vijftig procent, al bij voorbaat is verhuurd. Maar ook die eis is niet altijd volledig handhaafbaar. Een markt als die van Amsterdam moet voortdurend een hoogwaardig aanbod van grote ruimten hebben om aantrekkelijk te blijven. Er moet altijd een zekere leegstand zijn, om bedrijven die zich in Amsterdam willen vestigen snel te kunnen huisvesten. Anders gaan ze ergens anders heen.'

Korteweg durft niet te voorspellen hoe lang de grote leegstand van kantoren nog zal voortduren. 'Dat hangt af van de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de stabilisering van de beroepsbevolking en de structuurverandering van

de economie. Vroeger werd alleen productie uitbesteed aan lagelonenlanden, nu gebeurt dat met kantoorwerk. Door de ontwikkelingen in ICT wordt het steeds gemakkelijker en aantrekkelijker ook dat soort activiteiten te verleggen naar elders. Als die trend doorzet, zal op termijn de vraag naar kantoorruimte structureel kleiner worden. Niettemin wordt op de Zuidas van Amsterdam nog gewoon doorgebouwd en de verwachtingen zijn daar positief. De kantorenmarkt blijft dynamisch.' Korteweg adviseert beleggers – want dat zijn veelal de eigenaren van kantoorpanden – hun oude panden af te schrijven naar de reële marktwaarde in plaats van vast te houden aan de waarde waarvoor ze nu in de boeken staan. 'Dan worden ze in elk geval gemakkelijker verkoopbaar, bijvoorbeeld om ze om te zetten in studenten- en starterswoningen of – financieel meer haalbaar – doorstromers op de woningmarkt.' •





Appartementen in de voormalige gereformeerde kerk van Woudsend (foto: persbureau Noordoost)

lijke en provinciale monumenten. Dus nu al is de overheid verantwoordelijk voor meer dan de helft van de gebouwen. Tachtig, negentig procent van de gebouwen wordt beheerd en onderhouden door vrijwilligers. Dat kost de overheid dus niets. Wat gebeurt er nu als de kerk zich niet meer met zo'n gebouw bemoeit? Dan zijn er geen vrijwilligers meer om op terug te vallen en wordt het beheer veel duurder. Het is moeilijk om een nieuwe functie te vinden die én past in een monument dat niet bouwkundig mag worden gewijzigd én voldoende opbrengt om het gebouw te kunnen onderhouden. Een kinderdagverblijf of een atelier ligt dan minder voor de hand, dan moet je eerder aan woningbouw denken. Maar daarvoor moet het gebouw weer aangepast worden.'

#### Financiering

In 1999 deed de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek naar de effecten van overheidsbeleid voor de financiering van monumentale kerken. De resultaten bevestigen het beeld dat de overheid zich weinig aan monumenten gelegen laat liggen: voor onderhoud en restauratie is te weinig geld beschikbaar. Herbestemming van monumentale kerken is daardoor voor de overheid niet aantrekkelijk. Zolang de kerkelijke gemeenschap bijdraagt aan onderhouds- en restauratiekosten, is de overheid veel goedkoper uit.

Pikant detail is dat door de strikte scheiding van kerk en staat de Nederlandse overheid geen benul heeft van de toestand van de kerkgebouwen. Dat is bijvoorbeeld in Frankrijk anders: alle kerkgebouwen zijn daar sinds de Revolutie eigendom van de staat. Toen Brussel een aantal jaren geleden een Europese subsidie beschikbaar stelde voor kerkgebouwen, bleef dit nieuws in Nederland en andere landen nagenoeg onopgemerkt. De Franse staat daarentegen greep z'n kans en pikte alle Europese subsidies in. Met als gevolg dat zelfs het kleinste, bijna totaal ontvolkte Franse dorpje nu een kerk heeft met een nieuw dak.

Acht jaar geleden schreef Tessel Pollmann in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg het boekje *Herbestemming van kerken*. Het kreeg de ondertitel 'Een ontvullend relaas' mee. De vraag die centraal stond: zijn herbestemmingen van kerkgebouwen in het algemeen zinvol? Nee, concludeerde Pollmann: 'Slechts in enkele gevallen kan een herbestemde kerk zich na de functieverandering zelf bedruipen.' Maar enkele regels verder stelt ze dat herbestemmen toch zin heeft, want 'de gebouwen blijven in beeld en mensen zijn met de gebouwen geholpen'. Een visie ontbreekt echter meestal: 'Door-slaggevend is meestal het motief dat men het beste kan omschrijven als "we moeten toch wát".'

#### Niet aantrekkelijk

Toch zijn er genoeg voorbeelden van kerkgebouwen die in de loop der jaren een nieuwe functie hebben gekregen – en nog naar tevredenheid ook. Twaalf jaar geleden startte Mickey Bosschert haar bedrijf Reliplan, een adviesbureau voor 'incourant onroerend goed' zoals kerken en kloosters. 'De markt van kerkgebouwen is moeilijk', zegt Bosschert. 'Niet aantrekkelijk voor makelaars omdat het vaak heel langdurige processen zijn. De omzetsnelheid ligt laag dus er is veel geduld nodig. Je hebt bovendien vaak met meerdere besturen te maken, van de kerk maar ook van andere gebruikers en van de gemeente, en vergeet de emoties niet die meespelen. Een kerkgebouw is toch iets anders dan een fabriekshal.'

Ze heeft inmiddels een enorme databank met foto's van alle bestaande kerkgebouwen, inclusief de kloosters met hun bijgebouwen. Tot haar klanten behoren kerkbesturen die in de maag zitten met een gebouw, maatschappelijke instellingen, gemeenten en particulieren die op zoek zijn naar een kerkgebouw. Soms moet Bosschert bemiddelen, bijvoorbeeld wanneer het contact tussen gemeente- en kerkbestuur niet optimaal is. 'Wij hebben de expertise in huis om alle eindjes aan elkaar te knopen. Natuurlijk beslissen wij niet over de invulling van de openbare ruimte, maar we hebben wel een eigen fiscaal-juridische afdeling, een eigen architect en kennis van subsidie-mogelijkheden. Gemeenten hebben die kennis niet altijd, kerkbesturen al helemaal niet.'

Gevraagd naar haar mooiste voorbeeld van een kerkgebouw dat een nieuwe bestemming heeft gekregen noemt ze zonder aarzeling het Sint Rosa-klooster in Amsterdam-Noord. 'Een schitterend complex, waar de gemeente niks mee kon. De projectontwikkelaar wilde het slopen. Samen met de gemeente hebben we ervoor geijverd dat het een rijksmonument zou worden. Nu is daar een sociaal pension van het Leger des Heils gevestigd, een kinderdagverblijf en het Regionaal Instituut Begeleid Wonen, gecombineerd met luxe appartementen.' •