

**VAN EESTEREN
GESPREK
NUMMER 32**

**LEGE KERKGEBOUWEN:
SLOPEN OF OMDOPEN?**

VERSLAG VAN EESTERENGESPREK #32

LEGE KERKGEBOUWEN: SLOPEN OF OMDOPEN?

Begin 2014 hebben de maandelijkse Van Eesterengesprekken een religieus tintje. In het kader van de tentoonstelling *Heilige Huisjes* staan deze avonden in het teken van het religieus erfgoed in naoorlogse wijken. Woensdag 26 maart vond het Van Eesterengesprek #32 plaats. Hier sprak Koen Raats over de vijf factoren die ervoor zorgen dat een kerkgebouw geen nieuwe functie krijgt, maar wordt gesloopt. Ook de voorwaarden voor behoud zijn besproken.

ICONEN IN HET STEDELIJK WEEFSEL

Kerkgebouwen hebben vaak een grote esthetische en sentimentele waarde. Maar wat maakt deze gebouwen zo bijzonder? Dat het gebouw een religieuze betekenis heeft, ligt voor de hand. Dit is echter voor een steeds kleiner wordende groep relevant. Toch heeft een kerkgebouw ook waarde voor niet-gelovigen. Denk aan buurtbewoners die het gebouw om esthetische redenen waarderen. Daarnaast hebben deze gebouwen een belangrijke functie als stedenbouwkundige iconen. Het zijn opvallende gebouwen die op een prominente plek staan. Zodoende zijn het oriëntatiepunten die helpen je de weg te vinden in de stad. Kerken laten ook een tijdsbeeld zien. Het zijn historische objecten die documenteren hoe er in een bepaalde periode tegen de samenleving werd aangekeken.

Er staan in Nederland ongeveer 4200 kerken. De komende jaren zal een substantieel deel hiervan leeg komen te staan: zo'n 1200 gebouwen. Ontkerkelijking en vergrijzing zijn hiervoor belangrijke oorzaken. Men gaat minder naar de kerk omdat er minder geloofd wordt, maar ook omdat mensen hun geloof op een andere manier belijden. Regelmatig kerkbezoek is hierbij niet altijd meer vanzelfsprekend.

NIEUW LEVEN OF DE SLOOPHAMER

Koen Raats deed onderzoek naar de sloop en herbestemming van kerkgebouwen. Hij is promovendus en docent planologie en verbonden aan de Universiteit van Amsterdam. In zijn onderzoek analyseerde hij twee casussen uit de wederopbouwperiode: de Pniëlkerk in Amsterdam Bos en Lommer – ook wel bekend als het Theelichtje – die een nieuw leven kreeg als Podium Mozaïek, en de Pius X kerk in Amsterdam Slotervaart die daarentegen niet kon worden gered van de sloophamer. Wat is hier gebeurd? Om welke redenen is het ene gebouw in stand gehouden en het andere gesloopt? Welke factoren zijn doorslaggevend geweest? Door deze twee besluitvormingsprocessen te analyseren en betrokkenen te interviewen kwam Koen Raats uit op vijf redenen om over te gaan tot sloop.



Koen Raats tijdens het Van Eesterengesprek #32

FINANCIËLE NOOD

De meeste kerkgenootschappen in Nederland kampen met financiële problemen. Geldtekort is een prikkel om vastgoed af te stoten en een aanleiding om tot sloop over te gaan. De projectontwikkelaar die de kerk wil slopen en de grond gebruikt om appartementen op te bouwen, gaat meer verdienen dan de projectontwikkelaar die het gebouw wil herbesteden. Voor het kerkgenootschap is het aantrekkelijk om in zee te gaan met de partij die het meeste kan betalen. Bovendien wil men de risico's zo klein mogelijk houden. Vaak kampt het gebouw met achterstallig

onderhoud. Dit brengt bouwtechnische en financiële risico's met zich mee die de verkoopprijs onder druk zetten.

BLACK BOX

Wanneer de verkoper van het kerkgebouw en de projectontwikkelaar samen in gesprek gaan, treedt een zogenaamde *black box* op. Dit houdt in dat het gesprek achter gesloten deuren plaatsvindt zonder tussenkomst van anderen. Beide partijen hebben immers hetzelfde belang. Ze willen snel tot een overeenkomst komen zonder tussenkomst van bewonersorganisaties, monumentenbeschermers en lokale politici.

Er bestaat een groot verschil tussen katholieke en protestantse kerken. De katholieke kerk is hiërarchisch georganiseerd. Niet de lokale kerkgemeenschap, maar de bisschop beslist over de toekomst van het kerkgebouw. Het beleid over herbestemming verschilt dan ook sterk per bisdom. Binnen de katholieke kerk bestaat de neiging om te verevenen; men maakt – achter gesloten deuren – een selectie van gebouwen die mogen blijven en gebouwen die klaar zijn voor de sloop. Bij deze afweging spelen vooral pragmatische en financiële afwegingen een rol. De culturele waarde van de gebouwen is dan meestal van ondergeschikte waarde.

DOMUS DEI

Er zijn ook religieuze redenen om eerder tot sloop over te gaan. Ook hier is het

verschil tussen de katholieke en protestantse kerk evident. Protestanten zien hun kerkgebouw als een vrijplaats voor discussie en een plek om mensen bij elkaar te brengen. Het gebouw zelf heeft geen religieuze betekenis. Binnen de katholieke kerk ligt dit anders. Hier wordt het kerkgebouw gezien als *Domus Dei*: het huis van god. Dit brengt allerlei gevoeligheden met zich mee over wat er in zo'n gebouw mag plaatsvinden. Een tapijthal of feestzaal is onbespreekbaar. Hetzelfde geldt voor een moskee. Sommige geloofsgemeenschappen gaan zelfs een stap verder; zij zijn er faliekant op tegen dat het gebouw een buurtfunctie krijgt, omdat er dan moslims in het voormalige godshuis komen.

LOKALE POLITIEK

Het blijkt ook dat de lokale politiek zich vaak distantieert van kerkgerelateerde zaken, waardoor de *black box* in stand kan worden gehouden. Hier speelt de scheiding tussen kerk en staat een grote rol. De gemeente houdt zich liever afzijdig van de gevoelige besluitvorming over de toekomst van kerkgebouwen. Daarnaast betekent meepraten in de meeste gevallen ook meebetalen. Wanneer een eigenaar een sloopaanvraag doet en aan alle criteria voldoet, kan de gemeente er weinig tegenin brengen. Alleen wanneer de gemeente zelf een financieel belang heeft, kunnen lokale politici het proces nog beïnvloeden. Maar door de ontransparante besluitvorming (*black box*) is het dan meestal al te laat.

MONUMENTENSTATUS

De gemeente kan wel een monumentenstatus aan het bedreigde gebouw toekennen. Dit wordt zowel door de kopende als de verkopende partij geschuwd. Wanneer het kerkgebouw een monumentenstatus krijgt, is het in de meeste gevallen niet meer mogelijk om het te slopen. Daarnaast worden de mogelijkheden voor herbestemming verkleind. Het is dan ook in het belang van de kopende en verkopende partij om de *black box* te handhaven. Wanneer goed georganiseerde bewonersgroepen of erfgoedorganisaties zoals het Cuypersgenootschap lucht krijgen van de sloopplannen, zullen ze aandringen op een monumentenstatus. Dit is slecht nieuws voor de eigenaar. Hoewel de culturele waarde bij een monumentenstatus toeneemt, gaat de verdien capaciteit van het gebouw achteruit.

BELIEF SYSTEMS

Bovenstaande vijf factoren, gebaseerd op financiële, organisatorische, religieuze, politieke en juridische argumenten, zorgen ervoor dat de *black box* in stand wordt gehouden. De koper en verkoper vormen een coalitie vanwege gezamenlijke belangen en veronderstellingen, zogenaamde *belief systems*. Om deze *belief systems* aan te tonen, legde Koen Raats een aantal gevoelige stellingen over kerkgebouwen aan betrokken partijen voor. Hij benaderde verschillende spelers zoals kerkbesturen, ontwikkelaars, Bureau Monumenten en erfgoedverenigingen zoals Bond Heemschut en Genootschap Amstelodamum. De respondenten konden aangeven in hoeverre ze het met de stellingen eens of oneens waren. Het blijkt dat kopers en verkopers de vragen ongeveer op dezelfde manier beantwoorden, in tegenstelling tot andere belanghebbenden. Hiermee is de hypothese bevestigd dat kopers en verkopers van kerken er gezamenlijke *belief systems* op nahouden.

BRANDVEILIGHEID

De vijf redenen om tot sloop over te gaan komen tot uitdrukking in het voorbeeld van de Pius X kerk in Slotervaart. Projectontwikkelaar De Alliantie had zijn oog op de kerk laten vallen. De Alliantie werkte in deze wijk aan stadsvernieuwing en het kerkgebouw stond in de weg. Het bisdom zat met

een ander probleem. De kerk bleek niet meer aan de brandveiligheidseisen te voldoen. Om het gebouw in stand te houden moest er flink worden geïnvesteerd. Het bisdom had de wens om van de opbrengsten van de verkoop een nieuw kerkgebouw te bouwen, gecombineerd met een verzorgingstehuis. Een nieuw gebouw biedt immers meer mogelijkheden en is een stuk goedkoper in onderhoud. Het bisdom en De Alliantie hebben vervolgens achter gesloten deuren afspraken gemaakt, om te voorkomen dat bewoners en actiegroepen lucht zouden krijgen van de sloopplannen.



De katholieke Pius X-kerk in Amsterdam Slotervaart



De Pius X-kerk kon niet worden gered en werd in 2008 gesloopt

OPEN GESPREK

De protestantse Pniëlkerk (het Theelichtje) in Bos en Lommer kon daarentegen wel van de sloophamer worden gered. Door de leegloop van de kerk was het financieel onhaalbaar om het gebouw te handhaven. Het kerkgenootschap organiseerde een discussieavond over de toekomst van het gebouw, waar ook buurtbewoners voor werden uitgenodigd. Belangrijk in dit traject is dat er geen financieel argument aan de orde was. Er hoefde geen winst te worden gemaakt. Er moest alleen genoeg geld overblijven om een kleinere plek te vinden waar de overgebleven gelovigen bijeen konden komen. Uit de discussieavond kwam de wens naar voren om het gebouw een maatschappelijke functie te geven. Vervolgens is men op zoek gegaan naar een geschikte projectontwikkelaar. Inmiddels is het gebouw al enkele jaren in gebruik als Podium Mozaïek.

REACTIE OP MONOTONIE

Herbestemming, zoals die van de Pniëlkerk, is een typische opgave van deze tijd. Met het uitbreken van de crisis is er een abrupt einde gekomen aan de oprukkende grootschalige vinexwijken. Sinds de laatste paar jaar ligt de nadruk meer op binnenstedelijke transformatie en herbestemming. Projecten worden – vaak noodgedwongen – kleiner en objectgerichter ingestoken. In plaats van monotone woonwijken is er een groeiende vraag naar authenticiteit. Voor leegstaande kerkgebouwen biedt dit kansen; de waardering voor deze authentieke gebouwen groeit, waardoor het voor de hand ligt om ze middels een nieuwe functie te behouden.



De protestantse Pniëlkerk ('Het Theelichtje') in Amsterdam Bos en Lommer

EÉN KERK PER WEEK

Daar staat tegenover dat er bijna niet tegen de oprukkende leegstand is aan te werken. De komende jaren komt niet alleen de provincie Utrecht aan leegstaand kantooroppervlak vrij; ook de leegloop van erfgoed is explosief te noemen. Gebaseerd op cijfers van de afgelopen jaren, komen elke week twee historische boerderijen en één kerk vrij. Daarnaast komen elke maand twee kloosters leeg te staan. In een groeiende stad als Amsterdam is het probleem nog betrekkelijk klein. De ruimte in de stad wordt immers intensief gebruikt. In krimpgemeenten is het echter een heel ander verhaal. Daar moet men de pijnlijke realiteit onder ogen zien; dat het wellicht onvermijdelijk is om erfgoed te gaan slopen.

CRISIS

De zware crisis waar de bouwsector de afgelopen jaren onder gebukt is gegaan, heeft deze problematiek geen goed gedaan. Door de financiële risico's zijn er minder potentiële kopers voor religieus erfgoed. Daarnaast zit de katholieke kerk in zwaar weer vanwege de vele schandalen en schadevergoedingen die betaald moeten worden. Het kapitaal dat nog rest, zit in vastgoed. En de kosten voor het onderhoud van deze historische gebouwen liegen er meestal niet om.

Wanneer het wel lukt om een leegstaande kerk nieuw leven in te blazen gebeurt dit meestal door een maatschappelijke functie. Maar maatschappelijke instellingen zijn afhankelijk van subsidies, die ook door de crisis onder druk zijn komen te staan. Er komt de laatste jaren dan ook een nieuw fenomeen aan het licht: herbestemde kerken die opnieuw leeg komen te staan.



De Pniëlkerk kreeg in 2005 een nieuw leven als Podium Mozaiëk

BOEKHANDEL

Puur vanuit een technisch oogpunt, leent een kerkgebouw zich door zijn ruimte en allure voor een tal van functies. Gezien de wegvallende subsidies, is een commerciële invulling beter voor de duurzaamheid dan een maatschappelijke functie. Een mooi voorbeeld hiervan is boekhandel Selexys in de Kloosterkerk in Maastricht. Verkopende kerkbesturen gaan vanwege religieuze gevoeligheden echter zelden akkoord met een commerciële invulling van hun godshuis.

Dit geldt overigens niet voor kloosters. Kloostergemeenschappen hebben een autonome positie ten opzichte van bisschop. Hierdoor is het relatief eenvoudiger om een kloostergebouw een nieuwe (commerciële) functie te geven. Een voorbeeld hiervan is ook te vinden in Maastricht: het Kruisherhotel, gevestigd in een voormalig klooster.



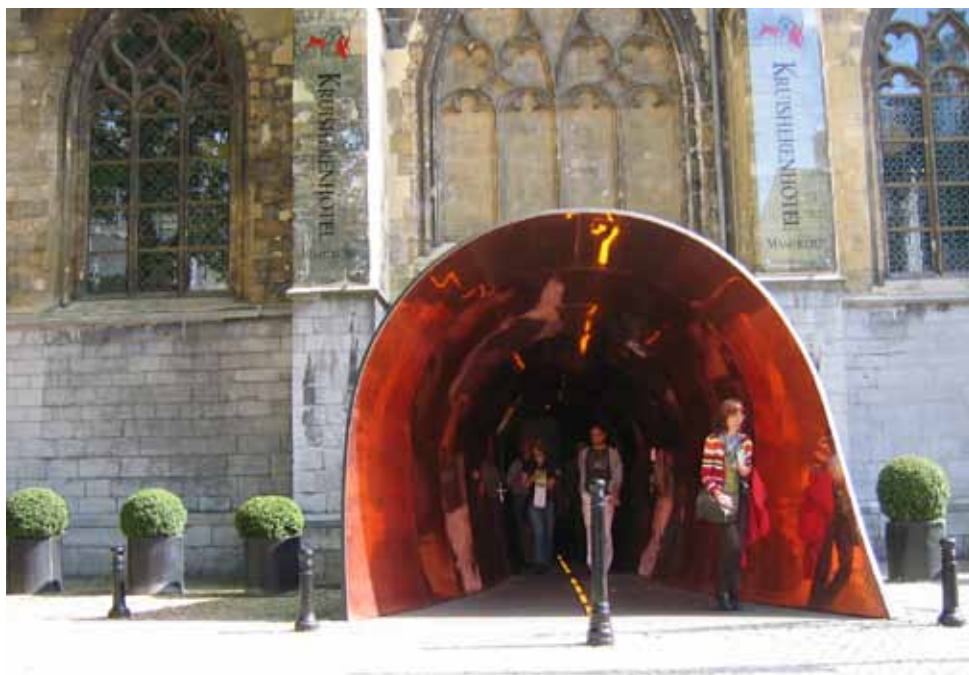
De Gotische Dominicanenkerk in Maastricht kreeg in 2007 een nieuwe functie als boekhandel

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

Concluderend kunnen we naar aanleiding van de lezing en de discussie een aantal randvoorwaarden noemen die de succesfactor van herbestemming vergroten. De positie van de verkopende partij is het belangrijkste. Vaak verkeert men in de hardnekkige veronderstelling dat sloop de beste oplossing is, omdat dat het meeste geld oplevert. Pas wanneer de verkopende partij zich kan openstellen voor andere standpunten is een gesprek mogelijk.

Belangrijke spelers die nu in de meeste gevallen buitenspel worden gezet, zijn de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De gemeente beschikt over kennis om leegstand te voorspellen. Door een proactieve houding en in een vroeg stadium met de eigenaren in gesprek te gaan, kan de gemeente de regie meer naar zich toe trekken. Hierdoor kunnen ook buurtbewoners betrokken worden bij het proces.

Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan hierbij een rol spelen. De Rijksdienst werkt momenteel aan het Nationale Programma Herbestemming. Binnen dit programma wordt herbestemming van karakteristiek vastgoed gestimuleerd. Het komt regelmatig voor dat de Rijksdienst een kerk als rijksmonument aanwijst, terwijl het bisschop de kerk liever wilde slopen. Vaak is het ook al te laat; als het sloopbesluit al is genomen, kan er meestal geen monumentenstatus meer worden aangevraagd. Wanneer deze partijen bijtijds met elkaar aan tafel gaan, kunnen dit soort misstanden worden voorkomen.



MEER LEZEN

- *Lege kerkgebouwen: slopen of omdopen?* Auteur: Koen Raats, verschenen in Rooilijn jg. 45 / nr. 2 / 2012
- *Kennisbank Herbestemming*: www.kennisbankherbestemming.nu
- *Een toekomst voor kerken; een handreiking voor het herbestemmen van vrijkomende kerkgebouwen*. Auteur: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012
- *Een toekomst voor kerken; een handreiking voor het aanpassen van kerkgebouwen in religieus gebruik*. Auteur: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012

COLOFON

Tekst: Isabel van Lent

Beeld: Erik Swierstra | Wikipedia

Vormgeving: anoukjohanson.nl

Datum: 26 maart 2014

VAN EESTERENMUSEUM

Burgemeester de Vlugtlaan 125 Amsterdam

www.vaneesterenmuseum.nl

info@vaneesterenmuseum.nl

