

Welke gebouwen zijn er?

Voordat je als kerkgemeenschap op zoek gaat naar een gebouw, adviseren we je om eerst te kijken wat je als kerk nodig hebt. In het document 'Visie op een gebouw' krijg je handvatten om stapsgewijs te beschrijven wat jullie visie is, wie jullie zijn als kerkgemeenschap en hoe dat zich vertaalt naar wensen voor een kerkgebouw.

In de zoektocht naar een gebouw voor jullie kerkgenootschap, is het heel belangrijk om te weten welke opties je hebt. Op deze manier kan realistisch gekeken worden naar jullie vraag en het beschikbare aanbod: wat zijn de beschikbare opties en waar is het nodig / mogelijk de wensen en eisen aan te passen.

Hieronder zullen we kort en krachtig uitleggen welke opties er zijn. Tevens zal er worden ingegaan op de voor- en nadelen, gemiddelde prijsindicatie etc. Ons doel is ook om per traject, koop en huur, uit te leggen wat de mogelijkheden zijn.

In de grote lijn zijn er drie belangrijke "smaken" qua gebouwen voor kerken:

- 1. Het traditionele kerkgebouw**
- 2. Maatschappelijk vastgoed**
- 3. Zakelijk vastgoed**

1. Het traditionele kerkgebouw.

Het meest logische gebouw om te gebruiken als kerk is een kerkgebouw. Dit gebouw is speciaal gebouwd ten dienste van een kerkgenootschap en is hier ook op ingericht. In tegenstelling tot de meeste landen in Europa, zijn de kerkgebouwen geen eigendom van de staat. De (lokale) kerkgenootschappen zijn zelf eigenaar van hun gebouwen. Vaak zijn deze gebouwen ook gefinancierd met de giften van de kerkleden.

Definitie van een traditioneel kerkgebouw:

*"Een gebouw dat eruitziet zoals het kerkgebouw dat door een kind of een willekeurig iemand wordt getekend. Er verschijnt een gebouw met een toren, een schip, een kruis of haantje op de toren, een klok, hoge ramen."*¹

Er zijn verschillende soorten kerkgebouwen met ieder zijn eigen vorm en inrichting. Het belangrijkste aspect van de traditionele kerkgebouwen in Nederland, is dat deze bijna altijd in een woonwijk zitten. Dit heeft te maken met de visie om als kerk midden in de samenleving aanwezig te zijn.

De meeste kerkgebouwen zijn eigendom van de Katholieke Kerk of de PKN (Protestantse kerk). Met nadruk op 'de meeste gebouwen', er zijn uiteraard ook andere kerken die een kerkgebouw hebben. Per kerkstroming verschilt de visie en het beleid op verkoop of verhuur van hun gebouw.

1 Levende stenen. Een theologie van kerkelijk vastgoed. Petra Stassen, pagina 158

Katholieke kerk:

- a) **Verhuur:** de algemene regel is dat de kerkzaal alleen verhuurd wordt aan katholieken omdat het gewijde ruimte is. Sommige gebouwen hebben daarnaast losse ruimtes die wel verhuurd worden aan niet-katholieke kerken. Lokaal wordt hier soms verschillend mee omgegaan.
- b) **Verkoop/Herbestemming:** officieel staat de Katholieke kerk open voor verkoop aan een ander kerkgenootschap, maar bij voorkeur een kerkgenootschap dat aangesloten is bij de landelijke Raad van Kerken.²
- c) **Kenmerken gebouw:** Katholieke gebouwen hebben soms elementen die voor andere stromingen niet passend zijn. Denk aan beelden van heiligen, etc. Voor Orthodoxe kerken is het zo dat dit juist weer wel aansluit.



Protestantse kerk:

- a) **Verhuur:** Veel lokale PKN gemeentes staan open voor verhuur aan andere kerkgenootschappen. Let wel; deze verhuur is gebaseerd op tijdsloten. Heel simpel gezegd betekent het dat je als kerkgenootschap vooraf de uren bepaalt, en samen afsprekt wanneer je gebruik kunt maken van het kerkgebouw.
- b) **Verkoop/ Herbestemming:** Binnen de PKN zijn de lokale kerkbesturen, dan wel de lokale kerkrentmeesters, verantwoordelijk voor de feitelijke verhuur of verkoop van hun gebouwen. Over het algemeen is de visie om een kerkgebouw het liefst aan een andere kerk te verkopen. Echter kan het ook zo zijn dat ze het liever aan een projectontwikkelaar verkopen als het niet lukt om een andere kerk te vinden of vanwege een hoge opbrengst. De

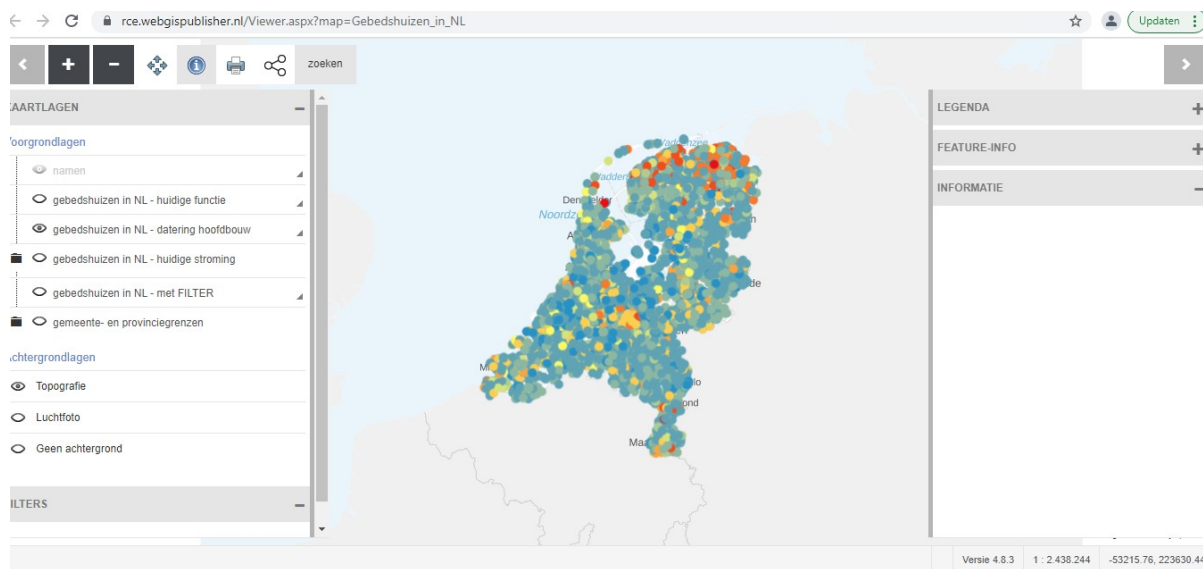
achtergrond is vaak dat er een financiële impuls nodig is om andere kerkgebouwen te onderhouden.

Via de website https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Gebedshuizen_in_NL heeft de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed een databank ingericht met daarin alle 7.100 gebedshuizen die Nederland rijk is. Op deze manier heb je een goed overzicht waar de kerkgebouwen zich

² Levende stenen, een theologie van kerkelijk vastgoed. Petra Sassen, pagina 107

bevinden in jouw stad of dorp. Let wel; op deze site staat niet vermeld welke gebouwen er eventueel te koop of te huur zijn.

→ → DATABASE KERKGEBOUWEN ← ←



Voordelen:

- Geen gedoe met het bestemmingsplan.
- Bij huren; de verhuurder snapt de behoefte van een kerk en voor het gebruik hoeven niet al te veel fysieke aanpassingen te worden gedaan.
- Bij aankoop; het gebouw wordt behouden voor de eredienst.

Nadelen:

- Het gebouw zit altijd in een woonwijk. Voor kerken met een volledig versterkte muziekgroep, kan dat best een probleem veroorzaken.
- Bij aankoop; onderzoek goed wat de onderhoudskosten zullen zijn.
- Bij huur; je bent gebonden aan tijdssloten en je zit op zondag vaak met meerdere kerken in één gebouw.

2. Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van:

Copyright: Samen Kerk in Nederland (SKIN) – www.skinkerken.nl

Geschreven door: Gaetan Mbwete, Adviseur Huisvesting

- Onderwijs
- Sport
- Cultuur
- Welzijn
- Maatschappelijke opvang
- En/ of (medische) zorg

*Middelbare school de Populier Den Haag



Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed:

- Scholen
- Buurthuizen
- Opvangcentra
- Sportaccommodaties
- Kerken
- Culturele centra
- Bibliotheken

Copyright: Samen Kerk in Nederland (SKIN) – www.skinkerken.nl

Geschreven door: Gaetan Mbwete, Adviseur Huisvesting



Er zijn verschillende definities van maatschappelijk vastgoed. Voor de een betekent maatschappelijk vastgoed een gebouw met een publieke functie, gefinancierd uit publieke middelen.³ De ander definieert maatschappelijk vastgoed als een bedrijf onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving.⁴ Beide definities zijn wat ons betreft van toepassing. Denk aan het schoolgebouw of buurthuis wat door publieke middelen wordt gefinancierd. Maar aan de andere kant kerkgebouwen en gebouwen voor medische zorg die niet door publiek geld worden gefinancierd maar wel maatschappelijk van belang zijn.

Het belangrijkste wat je als kerkgenootschap moet weten van maatschappelijk vastgoed is dat het voornamelijk in handen is van lokale burgerlijke gemeentes. Dat spreekt voor zich omdat het meestal vanuit publieke gelden wordt gefinancierd.

Maatschappelijk vastgoed is interessant voor kerken omdat het qua bestemming goed past. Een kerk kan er zonder wijziging van het bestemmingsplan intrekken, en veel gebouwen zijn multifunctioneel voor groepssamenkomsten inzetbaar. Over het algemeen worden deze gebouwen alleen verhuurd op basis van tijdsloten. Dit houdt in dat er een vaste tijd wordt afgesproken, waarin de kerk gebruik mag maken van de zaal of gebouw. Denk bijvoorbeeld aan een sportkantine van een zwembad.

Er zijn ook voorbeelden dat er een kantoorgebouw omgezet wordt naar een maatschappelijke ruimte. In Capelle aan den IJssel bestaan er "Huizen van de Wijk".⁵ In deze gebouwen zitten verschillende welzijnsorganisaties en daarnaast ook een kerkgenootschap dat een eigen ruimte heeft. Dit is een voorbeeld van hoe een kerk in samenspraak met de gemeente toch over een volledig eigen ruimte kan beschikken.

Een ander veel gebruikte oplossing is het huren van de aula van een schoolgebouw. Veel kerken zijn zo gestart omdat de kosten relatief laag zijn. Alleen ben je ook daar beperkt tot tijdsloten.

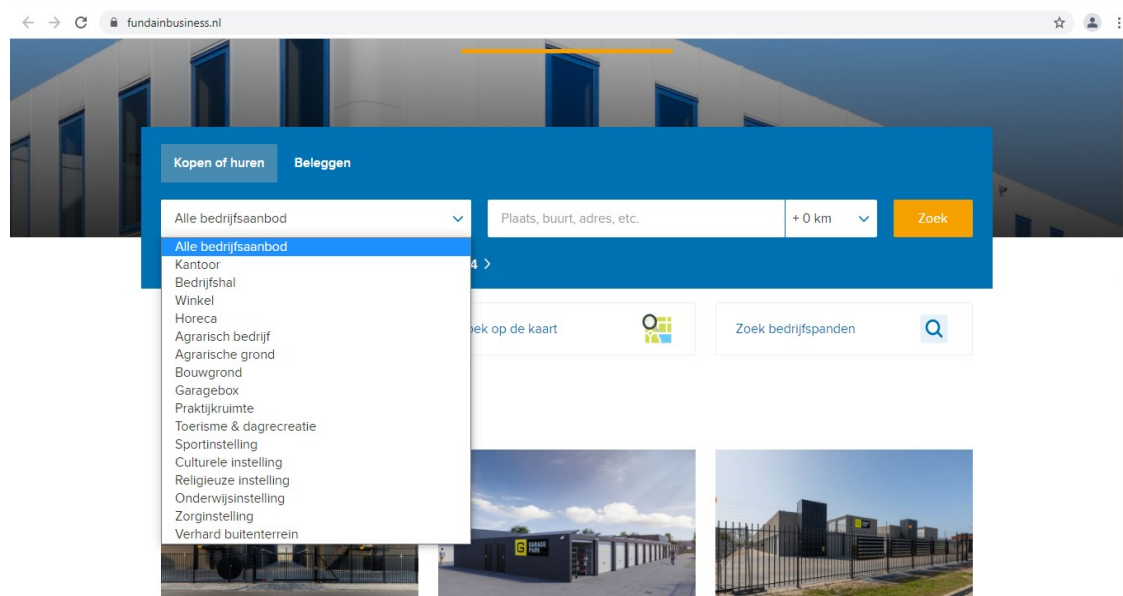
3 <https://www.bouwstenen.nl/maatschappelijkvastgoed>, 29-07-2021

4 <https://www.bouwstenen.nl/maatschappelijkvastgoed>, 29-07-2021

5 <https://www.welzijncapelle.nu/huis-van-de-wijk>, 29-07-2021

Het belangrijkste startpunt is om in contact te komen met de lokale (burgerlijke) gemeente. Zij hebben vaak op hun website alle informatie van alle maatschappelijke vastgoed in hun stad of dorpen. Anderzijds kan je altijd rechtstreeks in contact treden met schoolbesturen om de mogelijkheden te bekijken om te huren.

Er komt ook maatschappelijk vastgoed op de koopmarkt. Lokale (burgerlijke) gemeenten zetten deze vaak te koop via lokale makelaars. Het is daarom belangrijk om dit goed in te gaten te houden. De makkelijkste manier hiervoor is om de website www.fundainbusiness.nl te raadplegen. Je kan selecteren op cultuurinstellingen, religieuze instellingen, onderwijsinstellingen etc. Op de volgende pagina zie je een afbeelding van hoe deze website eruit ziet.



Voordelen:

- Past perfect in bestemmingsplan. In sommige gemeentes kan er een extra eis zijn dat er een bestemming 'religie' op het gebouw moet zitten.
- Prima voor startende kerken die willen huren.
- Laagdrempelig.

Nadeel:

- Bij huren; beperkt in uren.
- Bij huren; soms kan de gemeente moeilijk doen met extra regels.
- Bij aankoop; komt niet zo vaak op de markt. En als het op de markt komt, dan zijn de prijzen best hoog. Echter blijf zoveel mogelijk in contact met makelaars en overheid.

3. Zakelijk vastgoed

Verreweg het grootste aanbod van vastgoed voor rechtspersonen en bedrijven bestaat uit zakelijk vastgoed. Omschrijving van zakelijk vastgoed: "onroerende zaken niet zijnde een woning, over het algemeen kantoren, winkels en bedrijfsruimte". Onder deze omschrijving valt ook maatschappelijk

vastgoed, echter we gaan hier nu alleen in op zakelijk vastgoed dat voor commerciële doeleinden wordt gebruikt.

Er zijn verschillende soorten van zakelijk vastgoed:

- Kantoorgebouwen
- Winkels
- Bedrijfshallen

Kantoorgebouwen

Definitie kantoorgebouw: *“Een kantoorgebouw is een gebouw, of een deel van een gebouw, met uitsluitend een of meer kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan.”* Het is belangrijk om deze definitie goed in acht te nemen. Het geeft eigenlijk al duidelijk aan dat het in eerste instantie niet gebruikt kan worden als kerk of om groepen mensen voor evenementen te ontvangen.

Er zijn verschillende soorten kantoren. Er zijn bijvoorbeeld verzamelgebouwen, hier huren verschillende rechtspersonen een stukje van een gebouw. Er zijn ook vrijstaande kantoorgebouwen die door één huurder worden gebruikt (en soms onderverhuurd worden). Over het algemeen zijn de meeste kantoren te vinden dicht bij het OV, dicht bij de snelweg of op een centrale locatie in een stad of dorp.

Voordelen kantoorgebouw voor kerken:

- Werktijden van traditionele gebruikers van kantoren vallen buiten de kerkdiensten. Hierdoor is er beperkt risico op geluidsoverlast.
- De ruimtes zijn vaak praktischer vooral voor startende kerken.
- Het instaptarief is relatief klein maar een kerk krijgt er wel haar eigen ruimte voor terug. Hierdoor kan het kerkgenootschap meer activiteiten ontplooiën.
- Meestal gratis parkeren.

Nadelen kantoorgebouw voor kerken:

- Kantoren worden nooit gebouwd met het oogpunt om veel bezoekers tegelijk te ontvangen. Hierdoor kloppen de bouwvoorschriften vaak niet voor het gebruik voor een kerk. Denk aan vluchtwegen, luchtventilatiesystemen, keukens etc. Hierdoor is de investering hoog om het alsnog geschikt te krijgen.
- Het grootste probleem is het bestemmingplan dat niet past bij het gebruik als kerk. Hierdoor dient er voordat de huurovereenkomst getekend wordt, een aanvraag ingediend te worden tot wijziging van het bestemmingsplan.
- Als het kantoorgebouw op een bedrijventerrein zit, is het vaak lastig te bereiken met openbaar vervoer buiten reguliere werkdagen en – tijden. Kerken zijn vaak juist 's avonds en in de weekenden actief.
- Vanuit een bedrijventerrein is het moeilijker contact te krijgen met mensen of bewoners die je wil trekken naar bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijke activiteiten. In een woonwijk is het makkelijker contact te leggen met wijkbewoners.
- Afhankelijk van de locatie van het kantoorgebouw, kan parkeren een probleem zijn. Bij het bouwen van elke gebouw wordt er een parkeernorm gehanteerd. De parkeernorm voor gebruik als kerk zit vaak hoger, waardoor er zich problemen kunnen voordoen. Let dan heel goed op of er in de buurt een parkeergarage is waar de kerk gebruik van kan maken.



Voorbeeld vrijstaand kantoorgebouw in Amersfoort

Bedrijfshallen

Definitie bedrijfsruimte: *“Alle onroerende zaken bestemd voor horeca, kleinhandelsbedrijf, ambachtsbedrijf waarin zich een voor het publiek toegankelijk lokaal bevindt bestemd voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening.”*⁶

Er zijn verschillende soorten bedrijfshallen. Hieronder een kort overzicht van de belangrijkste soorten:

- Horeca
- Kleinhandelsbedrijf
- Ambachtsbedrijf

Horeca

*Horeca is de bedrijfstak die alle eet- en drinkgelegenheden en logiesverstrekkende bedrijven omvat.*⁷

Er zijn een aantal horeca panden die zeer interessant kunnen zijn voor een kerk. Onderstaande opties komen het beste tot hun recht als jullie kerkgenootschap het hele gebouw huurt of koopt. Huren op basis van tijdsloten sluit niet bij alle opties goed aan.

Feestzaal. Er is altijd een grote hoofdzaal, genoeg WC voorzieningen, een grote (bedrijfs-)keuken. Feestzalen moeten zich houden aan een



⁶ <https://www.amsadvocaten.nl/woordenboek/huurrecht/bedrijfsruimte-230a/>

⁷ <https://www.khn.nl/veelgestelde-vragen/doelgroepen/wat-staat-de-afkorting-horeca-voor>

parkeernorm, waardoor dit goed gebruikt kan worden voor de zondagsdiensten. Tevens zijn de zalen vaak perfect ingedeeld om kerkdiensten te houden. Denk aan een podium, geluidwerende isolatie.

Voordeel: Men kan een dubbel gebruik hanteren voor het gebouw. Op de zondag als kerk en de rest van de week verhuren als feestzaal of congrescentrum. Hierdoor heeft de kerk een stabiele businesscase.

Nadeel: Weinig aanbod van dit soort gebouwen. En het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden alvorens over te gaan tot koop of huur van het gebouw.



Theater of bioscoop. Theater- of bioscoopzalen zijn uitermate geschikt om naar kerk om te zetten. Het is namelijk gebouwd om veel bezoekers zittend te ontvangen. Hiervoor is vaak ook een groot podium gebouwd.

Een leuk voorbeeld hiervan is het Capitol gebouw in Den Haag. Thans in gebruik door The Blessing Church (Johan Maasbach Wereld Zending).

Voordelen: Gebouw is vaak gebruiksklaar voor een kerk (afhankelijk van de staat van onderhoud).

Nadeel: Weinig aanbod van dit soort gebouwen. En het bestemmingsplan moet gewijzigd worden alvorens een kerkgenootschap over kan gaan tot aankoop van het gebouw.

Kleinhandelsbedrijf / Ambachtsbedrijf

Het grootste aanbod van zakelijk vastgoed, naast kantoren, zijn de kleinhandelsbedrijven/ ambachtsbedrijven. In de volksmond worden dit soort panden, bedrijfshallen genoemd.

Een bedrijfshal is een gebouw waar een werkruimte is, en elders in het pand een kantoorruimte. Bedrijven gebruiken de werkruimte bijvoorbeeld voor opslag en de kantoorruimte voor hun computers/laptops. Dit soort gebouwen kunnen interessant zijn voor kerken. De werkruimte kan gebruikt worden als kerkzaal en de kantoorruimte kan verdeeld worden in een kinderruimte en een kantoor voor vergaderingen.



fundainbusiness.nl/religieus/verkocht/almere/object-41244836-operetteweg-45/

[Openen](#)

Kenmerken

Overdracht

Laatste vraagprijs	€ 595.000 kosten koper
Aangeboden sinds	14 maart 2021
Status	Verkocht
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bouw

Hoofdfunctie	Bedrijfshal
Mogelijke functie(s)	Religieuze instelling
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001

Oppervlakten

Oppervlakte	587 m ²
Perceel	995 m ²

Het loont wel om naar het bestemmingsplan te kijken van het gebied waar je een gebouw zoekt. In de praktijk blijkt dat het niet altijd duidelijk is welke bestemming er rust op een gebouw. Sommige gemeentes kiezen ervoor om naast de hoofdfunctie bedrijfshal ook een religieuze / maatschappelijke functie te koppelen. Echter is dit niet altijd bij de verkopende/verhuurde makelaar of eigenaar bekend. Een goed voorbeeld hiervoor is de Muziekwijk in Almere. De gemeente heeft daar bepaald dat een heel industriegebied de extra bestemming 'religie' heeft gekregen.

Voordelen: Vooral voor kleinere/startende kerken is dit de eerste stap naar een eigen ruimte. En dit tegen een relatief zachte prijs. Zowel als aankoop en als huur een goede optie.

Nadelen: Over het algemeen geldt er een strikt bestemmingsplan regime vanuit lokale overheden. Raadpleeg altijd eerst een externe adviseur (architect/makelaar).

Copyright: Samen Kerk in Nederland (SKIN) – www.skinkerken.nl

Geschreven door: Gaetan Mbwete, Adviseur Huisvesting