



# Aanbieding Stichting Lutherse Kerk Nijmegen

26 februari 2021

# Aanbieding Stichting Lutherse Kerk Nijmegen

26 februari 2021

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Religieuze functie van het gebouw
3. Situatieschets
4. Visie op de exploitatie
5. Onderhoud en restauratie
6. Positie en inzet vrijwilligers
7. Geldelijke bieding

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Garanties voor Lutherse gemeente

Bijlage 2. Meerjarenbegroting

Bijlage 3. Bouwkundige rapportage (separaat toegevoegd)

Bijlage 4. Statuten stichting Lutherse Kerk Nijmegen (separaat toegevoegd)

# 1. Inleiding

Met plezier gaan wij in op uw uitnodiging om in gesprek te gaan over het aankopen van de Evangelisch Lutherse Kerk aan de Prins Hendrikstraat 79 te Nijmegen. In dit document leest u onze visie op het beheer en de exploitatie van het gebouw.

## **Achtergrond**

Bij de fusie in 2014 van de Evangelisch Lutherse gemeente Nijmegen met enkele andere gemeentes tot de ELG Zuid-Nederland werd bepaald dat het kerkgebouw in Nijmegen niet langer door de kerkenraad beheerd en bekostigd kon worden. In eerste instantie diende zich de voormalige predikante aan om het gebouw in een stichting onder te brengen. Dit bleek echter niet levensvatbaar. Daarom werd het gebouw meegenomen in de fusie, met de bepaling dat er een termijn van vijf jaar gesteld werd voor het ontwikkelen van een alternatief voor verkoop. Deze termijn verstrijkt op 18 april 2021.

In deze vijf jaar was de exploitatie van het gebouw eerst in handen van een beheer- en onderhoudscommissie, totdat – onder toezicht van het College van kerkrentmeesters - een stichting *Behoud Lutherse Kerk Nijmegen* werd opgericht, die geheel buiten de kern Nijmegen opereerde en waarvan het bestuur al na enkele maanden uiteenviel. Vanuit het College van kerkrentmeesters kwam vervolgens de wens op om het kerkgebouw aan een particulier te verkopen.

De Lutheranen in Nijmegen organiseerden zich vervolgens en richtten de Stichting Lutherse kerk Nijmegen op, als middel om de kerk voor onbepaalde tijd te behouden als vierplek voor de Lutherse kern Nijmegen en tevens het kerkgebouw ten dienste te stellen van stad en buurt, vanuit en in nauwe verbinding met de Lutherse kern.

De stichting heeft zich ten doel gesteld om te zorgen voor:

- een sluitende exploitatie van het gebouw
- behoud en verdere restauratie van het kerkgebouw
- het openstellen van het kerkgebouw voor de stad
- een eigen positie als cultureel podium in Nijmegen
- een solide basis voor het verder uit- en opbouwen van de Lutherse kern Nijmegen

Het bestuur van de stichting laat zich bij de uitvoering van zijn taken bijstaan door een klankbordgroep van kerkelijke en niet-kerkelijke betrokkenen. Het heeft verschillende werkgroepen ingericht van vrijwilligers die zich willen inzetten voor onderhoud, beheer en exploitatie van het gebouw. Meer hierover leest u in deze aanbieding

## 2. Religieuze functie van het gebouw

### **Behoud voor onbepaalde tijd**

De Lutheranen in Nijmegen willen hun kerk behouden. Niet voor de duur van tien jaar, maar voor onbepaalde tijd. Hun geschiedenis in deze stad gaat 350 jaar terug en hun gemeenschap is gemotiveerd en betrokken. Vanuit die betrokkenheid is de Stichting Lutherse kerk Nijmegen opgericht, die wordt gedragen door de actieve leden van de Lutherse gemeente in Nijmegen die zich in grote meerderheid achter dit initiatief hebben geschaard.

### **Ieder vanuit eigen rol**

Ten opzichte van de Lutherse kern Nijmegen heeft de stichting helder afgebakende taken en verantwoordelijkheden. Ze richt zich op een sluitende exploitatie en goed beheer van het gebouw, maar doet dit ten dienste van de Lutherse kern. Met de kerncommissie van de Lutherse gemeente wordt dan ook nauw samengewerkt. Ieder doet dit wel vanuit eigen rol en opdracht.

Dienstbaarheid aan de doelen van de kerkelijke gemeente is in de statuten van onze stichting opgenomen. De Lutherse kern wil haar functie voor de wijk verder uitbouwen en versterken (zie concept Jaarplan voor 2021). Zij streeft naar meer actieve gemeenteleden, een jonger ledenbestand en een verbeterde financiële basis voor het pastoraat. Met onze stichting, die dit faciliteert door het gebouw ter beschikking te stellen en, waar dat gepast is, gezamenlijk te programmeren, heeft de kern goede kansen om te groeien. Dit komt uiteindelijk ook de Evangelisch-Lutherse Gemeente Zuid-Nederland als geheel ten goede.

### **Solide financiële basis**

Om de sociale en maatschappelijke functie van de kerk te kunnen bekostigen bouwen we de culturele en meer zakelijke functie van het kerkgebouw tegelijk verder uit. Door middel van verhuur voor reguliere huurders en voor concerten, try-outs en kleinere theatervoorstellingen, lezingen, presentaties, kleinere congressen, promoties en dergelijke. Maar ook als plaats voor rouwen en feestvieren. Zo ontstaat een multifunctionele locatie met een sleutelfunctie voor de wijk en het stadsdeel. Samenwerking met de Lutherse kern is hierbij de sleutel tot succes. Onze strategie is het sterker maken van kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van kerk, wijk en stad.

### **Inzet van eigen expertise en netwerk**

Voor het werven van reguliere en incidentele huurders en voor onze eigen culturele en maatschappelijke programmering, zetten we het brede netwerk in van het bestuur en de steungroep daaromheen. Ook maken we gebruik van de expertise die we als bestuur op dit vlak zelf in huis hebben. We betrekken ondernemers uit de wijk bij de exploitatie van het gebouw en leggen contact met culturele instellingen en de Stichting Stevenskerk.

### **Aansluiten op doelen ELGZN**

We nemen daarbij de uitgangspunten over van de ELGZN zoals zij die formuleerde in 2019 in haar bruikleenovereenkomst met de huidige exploitatiestichting:

- *Het past binnen het beleid van de lutherse gemeente om open te zijn voor en betrokken te zijn met de wereld en de samenleving en op deze wijze het gebouw dienstbaar te maken aan de maatschappij.*
- *De lutherse gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het culturele erfgoed van dit gebouw en wil dit delen met de burgers en de stad. De Stichting Behoud Lutherse Kerk Nijmegen is partner in deze.*
- *Het gebruik van de kerkruimte en bijgebouw door meerdere gebruikers maken het mogelijk om het onderhoud van het gebouw te waarborgen voor de toekomst.*
- *Het gebouw blijft hierdoor ook in gebruik in zijn eigenlijke functie als kerkgebouw ten dienste van de christelijke gemeente.*

### **Aansluiten bij advies Lutherse synode**

We sluiten met ons aanbod ook aan bij wat de Financiële Commissie van de Evangelisch-Lutherse Synode adviseerde aan het CCBB in haar brief van 1 december 2020, namelijk om:

*De bestemming van het kerkgebouw te bewaren voor de toekomst en blijvend te gebruiken voor religieuze doeleinden, waarbij het gebouw blijvend als Luthers erfgoed in Nijmegen aanwezig kan blijven. Maak zo mogelijk Lutherse diensten, liefst op de oorspronkelijke plek, mogelijk om het gemeentelven in de kern Nijmegen levend te houden.*

### **Aansluiten bij Omgevingsvisie Nijmegen**

Het stadsdeel Nijmegen-Oost is er een met contrasten. Het heeft een kleinstedelijke karakter en een dynamische economie met een gastvrije bijna bourgondische sfeer. Tegelijk heeft de wijk



dorpse kwaliteiten. In de directe omgeving van de kerk is veel kamerverhuur, wat niet bevorderlijk is voor de sociale cohesie. In andere delen van de wijk is men hechter verbonden. De kerk kan hierbij een belangrijke rol spelen. Dit sluit aan op de 'Omgevingsvisie 20-40' van de gemeente Nijmegen. Hiermee geeft de gemeente ruimte aan initiatieven als die de kwaliteit van de stad ten goede komen:

*We willen dat de inrichting van de stad bijdraagt aan een sociale en gezonde stad. Waarin de inwoner centraal staat en iedereen mee kan doen. Waar rekening wordt gehouden met anderen en aandacht is voor wie hulp nodig heeft. Een stad ook met een passend voorzieningenniveau in alle wijken en een gezonde omgeving die bewegen en sociaal actief zijn stimuleert en faciliteert.*

In maart 2019 is door de gemeente Nijmegen een startnotitie 'Agenda Religieus Erfgoed' aangenomen om te komen tot een 'kerkenvisie' voor Nijmegen. Door het ministerie wordt erop aangedrongen dat elke gemeente dit voor haar religieus erfgoed doet. De Stichting Lutherse kerk Nijmegen gaat actief deelnemen aan de overlegstructuur met de gemeente voor de opbouw van de kerkenvisie van de gemeente Nijmegen. Het maatschappelijk rendement van de kerk kan op een veel hoger plan gebracht worden dan het nu is. De Stichting barst van de initiatieven om de kerk toekomstbestendig te maken en daarmee te behouden voor het nageslacht, met een mix van een religieuze, maatschappelijke, sociale en culturele functie.

### **Gebruik door de Lutherse kern Nijmegen**

De ruimte die de ELGZN aan de kandidaat-kopers vraagt voor de Lutherse gemeente is duidelijk toegesneden op krimp en niet op groei. Dit strookt niet met de ambities van de Lutherse kern zelf, die haar gebouw juist vaker open wil stellen, ook op doordeweekse dagen, en die toe wil groeien naar een wekelijkse eredienst. Een en ander blijkt uit het Beleidsplan 2021 dat is opgesteld door de kerncommissie van de Lutherse kern Nijmegen.

De doelen van de kern zijn ambitieus en het zal tijd kosten om daarin mensen mee te krijgen. Wij realiseren ons dat de kern haar doelen niet van de ene op de andere dag kan realiseren. Maar juist via de verbinding met de wijk, de stad en de verdere omgeving, waar de stichting ook een rol in speelt, achten wij deze groeiambitie realistisch. Voorwaarde is echter wel dat de kern Nijmegen over een ruimte beschikt die uitstraling biedt naar buiten en voor identificatie zorgt naar binnen. Onze stichting wil die ruimte bieden. In bijlage 2 (Garanties voor de Lutherse gemeente) is beschreven hoe de stichting de benodigde ruimte voor de kerkelijke gemeente denkt te kunnen waarborgen.

### 3. Situatieschets

Het culturele leven in Nijmegen is vitaal en de behoefte aan cultuur is groot. Er is veel vraag naar podia en oefenruimtes. De kerk ligt in de populaire wijk Nijmegen Oost, in een straat met winkels en horeca aan de rand van het oude stadscentrum.

#### **Beschrijving Kerkgebouw**

Het kerkgebouw is in 1896 gebouwd als een hervormd evangeliesatielokaal door de architect Semmerlink. De Lutherse gemeente kocht het in 1924 ter vervanging van hun kerkgebouw uit 1671. Zij liet het verbouwen tot kerk. In 1929 werd de huidige toren toegevoegd om ruimte te bieden aan de luidklokken uit de oude Lutherse kerk. Het kerkgebouw werd in 1944 getroffen door een granaat, die de ramen van de kerk vernietigde en een groot gat sloeg in dak en westmuur. De huidige ramen zijn in 1946 geschonken door de Evangelisch-Lutherse Gemeente Haarlem. Van de kosterswoning is na de oorlog een deel afgebroken. Deze bestaat nu uit 2 kamers en een zolder. De kerk is als Lutherse kerk herkenbaar aan de zwaan op de toren en de tekst boven de ingang "Een vaste burcht is onze God".

#### **Het gebouw als monument**

Het gebouw is een gemeentelijk monument en vanwege het Rijksmonumentale Van Deventer-Heijnenman orgel uit 1726-1751 een zogenaamd "Vanwege"-Rijksmonument. Uit de vroegere Lutherse kerk zijn behalve dit orgel ook een eikenhouten barokke kansel overgeplaatst uit 1671 met bijbehorende gezangborden, en een staand groot offerblok uit dat jaar. De luidklok (Asten) is in 1947 geschonken door de Noorse Lutherse kerk en de Lutherse Wereld Federatie. Het uit 1929 daterende mechaniek van de klokkenstoel is de eerste elektrische luidklok van Nederland.

Het orgel staat vanaf 27 juli 1994 bij de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingeschreven onder nummer 476729 in de categorie Religieuze gebouwen. De restauratie naar de oorspronkelijke vorm staat nog niet in het register vermeld.

#### **Het gebouw als theater/podium**

Is er plaats voor het gebouw van de Lutherse kerk in het culturele veld van Nijmegen(-Oost)?  
Het antwoord is: *ja!*

We hebben het over een ruimte die in de categorie kleine zalen valt (minder dan 200 zitplaatsen) en die 100 zitplaatsen biedt met een aantrekkelijke ambiance. In deze categorie zijn in Nijmegen, een stad met ruim 170.000 inwoners, niet zoveel zalen te huur.

#### *De locatie*

De Lutherse kerk ligt net buiten de centrumring van Nijmegen. Daarmee is de locatie goed bereikbaar, ook als de binnenstad in verband met festiviteiten afgesloten is. Door die ligging zijn ook de parkeermogelijkheden gunstig. De kerk ligt aan de Prins Hendrikstraat en in het



verlengde van de Daalseweg, een winkelstraat en tevens een belangrijke verbindingsweg voor Nijmegen-Oost richting centrum en omgekeerd. Door die ligging kennen veel mensen de locatie omdat het een markant gebouw is waar ze regelmatig langskomen, ook al komen ze verder niet in de kerk.

#### *De culturele omgeving*

Kijken we naar het zalenaanbod in dit deel van de stad, dan valt dat tegen. Ja, er zijn de Stadsschouwburg, de Vereniging, Doornroosje, Lux en De Lindenberg, maar die behoren tot de grotere zalen en mikken op een groter of specifiek publiek. Gaan we het centrum uit, dan houdt het snel met prettige mogelijkheden op. In de directe omgeving hebben we Trianon, klein en alleen staan; 't Haantje, meer een studentencafé met dienovereenkomstig programma en wat verder staduitwaarts Het Badhuis, de thuisbasis van jeugdtheatergroep Kwatta. Verder nog twee wijkcentra, één aan de Daalseweg en één in Hengstdal, namelijk de Ark van Oost aan de Cipresstraat. Dit zijn locaties met ruimtes voor vergaderingen, maar ze zijn niet geschikt voor 'uitgaan met sfeer'. De twee wijkcentra zijn bovendien vrijwel permanent volgeboekt. Als we dit allemaal overzien, is de ruimte van de Lutherse kerk een aanwinst voor de stad, die zijn plaats binnen dit werkveld moet kunnen veroveren.

#### *Voorwaarden*

Wil de Lutherse kerk als culturele ruimte zijn plek vinden, dan zijn daar nog wel een aantal (basis)voorzieningen voor nodig zoals theaterlichten en een eenvoudige geluidsinstallatie met



een paar microfoons. Bovendien is een effectieve PR-strategie noodzakelijk want bezoekers, zeker betalende bezoekers, komen niet vanzelf naar een locatie. Ze moeten als het ware verleid worden en dan ontdekken dat het een prettige plek is om bijvoorbeeld van een voorstelling te genieten. Dit proces heeft tijd nodig. We houden er ook rekening mee dat het programmeren altijd ruim van tevoren moet gebeuren, soms al een jaar van tevoren.

Tot slot is het zaak om te kijken welke netwerken er binnen de gemeente Nijmegen bestaan en hoe we daarin kunnen participeren en eventueel samenwerken. Voor dit hele proces mag rustig een of twee jaar tijd gerekend worden.

## 4. Visie op de exploitatie

We willen van de kerk een open gebouw maken, in verbinding met de buurt, waarin mensen van allerlei signatuur zich thuis kunnen voelen. Dit is in lijn met het gedachtegoed van Luther, die de kerk 'van en voor het volk' wilde maken.

### **Mogelijkheden verhuur**

In ons verhuurbeleid werken we met vaste en gedifferentieerde prijzen. We staan zelfcatering toe en kopen die desgewenst voor de huurder in. De behoefte aan repetitieruimten in de stad is groot en we denken een aantal vaste maandelijkse huurders te kunnen aantrekken. Ook staan we open voor het gebruik van de ruimte voor bijvoorbeeld yoga en dans. In de huidige pandemie biedt de kerkzaal ruimte voor groepen die anders te klein behuisd zijn. De consistoriekamer kan in de toekomst worden verhuurd als vergaderlocatie, hier zal in het post-Corona tijdperk weer behoefte aan zijn.

Hoewel de kerkzaal nu al gebruikt kan worden als rouw- en trouwlocatie, vraagt dit op termijn wel om een investering in het opknappen van het houtwerk en de vloer.

### **Mogelijkheden Kosterwoning**

Reguliere maandelijkse inkomsten kunnen verkregen worden door het verhuren van een kamer in de Kosterwoning. De studio op de eerste verdieping is al opgeknapt en vraagt



(bijna) geen extra investering. Om de dienstdoende predikant een mogelijkheid te geven zich ter plekke terug te trekken of te overnachten zullen wij, met inzet van vrijwilligers, de zolderkamer opknappen. Kosten en verwachte inkomsten zijn opgenomen in de begroting.

## 5. Onderhoud en restauratie

Wij hebben geen ingrijpende verbouwing op het oog. Die is niet nodig voor het gebruik dat wij voorzien; maakt het verhuren aan traditionele gebruikers onnodig duur en is lastig, omdat sprake is van een monument. Bovendien zou het gebouw bij een ingrijpende verbouwing langdurig niet gebruikt kunnen worden.

Dit laat onverlet dat de stichting wel enkele aanpassingen wil doorvoeren, zoals de aanleg van een tweede toilet, verhoging van de balustrade van de balkons en het aanbrengen van een brandwerende deur tussen de aanbouw en zolder van de kerkzaal.

Verduurzamen van het gebouw is van het toekomstbestendig maken van de kerk een belangrijk onderdeel. De stookkosten moeten naar beneden. Kerken kunnen wel degelijk verduurzaamd worden, maar dit vraagt een creatieve blik en kennis van monumentenzorg. Er is hiervoor al contact gelegd met specialisten op dit gebied om de mogelijkheden te inventariseren. De eerste berichten zijn hoopvol. Er blijken veel mogelijkheden te zijn om de energiekosten flink naar beneden te brengen. Wij richten ons hierbij op het laaghangende fruit (dakisolatie, infraroodverwarming) en spreken subsidies aan voor de energietransitie.

### **Respect voor monumentale status**

Het kerkgebouw is een officieel monument vanwege de aanwezigheid van het orgel, wat een rijksmonument is. Het gebouw wordt regelmatig gecontroleerd door de monumentenwacht. De adviezen van deze organisatie worden opgevolgd. In onze begroting zijn bedragen opgenomen om onderhoud uit te voeren. Voor een deel worden de kosten voor dit onderhoud door subsidie afgedekt. Het resterende deel zal uit de exploitatie komen.

De lijst zoals opgesteld door monumentenzorg hebben we met een ter zake deskundige architect<sup>1</sup> ter plaatse doorgenomen. De uitgaven die wij op basis van zijn bevindingen (zie bijlage 3) verwachten te moeten doen in de komende tien jaar, zijn verwerkt in de begroting.

---

<sup>1</sup> Kees Voordouw, als architect betrokken bij restauratie, onderhoud en verbouwing van verschillende kerkgebouwen: De Noorder Kerk Amsterdam (meerjaren onderhoud); Dominicuskerk Amsterdam (meerjaren onderhoud en aanpassingen); Willem de Zwijgerkerk Amsterdam (restauratie toren); Keizersgracht Kerk Amsterdam (herstel en aanpassingen interieur); Nieuwerdammer Kerk Amsterdam (restauratie interieur); Maranatha Kerk Amsterdam (inbouw kinderdagverblijf). Dorpskerk Schore/Hansweert (advies toekomst); Gast-huis Amsterdam (ontwerp en realisatie); Vincentiuskerk Amsterdam (ontwerp en realisatie); Magdalena Kapel Amsterdam (ontwerp en realisatie); Oude Kerk Scheveningen (opname en aanvraag SIM subsidie).

Bij groot onderhoud en restauratie zoeken we naar een hechte samenwerking met organisaties die actief zijn bij de ondersteuning en advisering van onderhoud, verduurzaming en herbestemming van religieus erfgoed als Vereniging Beheerders Monumentale Kerkgebouwen, de erfgoedvereniging Bond Heemschut, de afdeling cultureel erfgoed van de gemeente Nijmegen, de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en de Stichting Oude Gelderse Kerken.

### **Noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan dient voor een onderdeel van onze begroting gewijzigd te worden, namelijk voor de verhuur van een of twee kamers in de kosterwoning. Voor de functiewijziging en eventueel noodzakelijke bouwkundige aanpassing is een omgevingsvergunning nodig. Uit contact met C.F. (Cor) Zoelman, Wabo vergunningcoördinator van de omgevingsdienst d.d. 16 december 2020 blijkt dat niets een dergelijke wijziging in de weg staat, als de bouwkundige toestand dit toelaat.



## 6. Positie en inzet van vrijwilligers

Het bestuur van de stichting vervult zijn taken onbezoldigd. Statutair is bepaald dat ten minste de helft van de bestuursleden lid is van de Evangelisch-Lutherse kerk. Met de Kerncommissie wordt samengewerkt maar er is geen personele unie. De beheersstichting beschikt over een breed netwerk. Niet ondenkbaar is dat te zijner tijd ook iemand in dienst wordt genomen. In eerste instantie zetten we in op het verbreden van de groep vrijwilligers, daarvoor gaan we actief werven in wijk en buurt. Op dit moment zijn de volgende personen betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden van onze stichting.

### **BESTUUR**

Helene Stafleu (voorzitter)

*Communicatieadviseur Interprovinciale programmaorganisatie stikstof (IPS)*  
*Penningmeester stichting Duurzaam Hengstdal*  
*Bestuurslid stichting Hoogwerk, Nijmegen*  
*Koster Lutherse kerk*

Ruud van Dam (penningmeester)

*Internationaal manager PEJA –Internationaal B.V. Nederland*  
*Oprichter Handels Onderneming Trade Direct s.r.o.*  
*Adviseur en internationaal Sales Manager CMT Manufacturing B.V.*

Prof.dr.Markus Matthias (secretaris)

*Hoogleraar Lutherana Protestant Theological University Amsterdam – Groningen*

Lilo Dankbaar (coördinatie vrijwilligers)

*Apotheker*

Hans Hamers (culturele programmering)

*Gepensioneerd docent en consulent beeldend vormen en literaire vorming*  
*Cultureel programmeur bij de Kunstraaffinaderij Nijmegen*  
*Bestuurslid Cozy Concerts Nijmegen*

### **ADVISEURS**

Mr. Drs. Wilbert de Jong

*Kerkelijk adviseur*

Prof. dr. Ben Dankbaar

*Emeritus hoogleraar bedrijfskunde Radboud Universiteit*  
*Secretaris Stichting Duurzaamheidscafé Nijmegen*  
*Secretaris Stichting Green Challenges Nijmegen*  
*Voorzitter financiële commissie Coöperatie Rijn en IJssel Energie (REIJE)*

## **KLANKBORDGROEP BESTUUR**

Coby Bouwens  
Mark van Alebeek  
Annemarie van Diepen  
Katarina Wolf  
Tini van Maasbommel

## **VRIJWILLIGERS VERHUUR EN ONDERHOUD**

Annemarie van Diepen  
Annette Perino  
Coby Bouwens  
Emy Klomp  
Helen Nagelhout  
Helene Stafleu  
Horst Koschmidder  
Katarina Wolf  
Liesbeth Benders  
Lilo Dankbaar  
Mark van Alebeek  
Markus Matthias  
Mirjam Schuilenga  
Mirthe Mulders  
Theresa Fogelberg  
Tini van Maasbommel  
Wilma Oldenhof  
Yvonne v. Stiphout-Schmidt

## **7. Geldelijke bieding**

Wij bieden voor het complete gebouw, vrij van huur en inclusief preekstoel en orgel, 150.000 euro. Onder voorbehoud van financiering en wijziging van het bestemmingsplan.

Het bod behelst een gebruiksovereenkomst waarin de garanties voor de Lutherse gemeente zijn opgenomen zoals verwoord in de bijlage.

De ELG ZN heeft het eerste recht van koop als de stichting Lutherse Kerk Nijmegen het gebouw weer te koop aanbiedt.

Als het gebouw wordt verkocht en/of de stichting Lutherse Kerk Nijmegen wordt opgeheven, dan vervalt het vermogen van de stichting aan de ELG ZN of haar rechtsnavolgers.

# Bijlagen

Bijlage 1: Garanties voor Lutherse gemeente

Bijlage 2. Meerjarenbegroting

Bijlage 3. Bouwkundige rapportage (separaat toegevoegd)

Bijlage 4. Statuten stichting Lutherse Kerk Nijmegen (separaat toegevoegd)

## Bijlage 1: Garanties voor Lutherse gemeente

Om het gemeente-zijn van de Lutherse kerk te faciliteren, dienen alle activiteiten van de stichting aan de hieronder beschreven voorwaarden te voldoen. Deze punten worden opgenomen in het Huishoudelijk reglement en zijn onderdeel van de verhuurcontracten die de stichting afsluit. De vrijwilligers van de stichting zien toe op de naleving hiervan. De volgende onderwerpen worden in deze bijlage beschreven:

1. Erediensten
2. Gebruik van het kerkgebouw door anderen
3. Overig gebruik van het gebouw door de lutherse gemeente
4. Inboedel
5. Verbinding van het kerkgebouw met stad en buurt
6. Financiële aspecten

### **1. Erediensten**

- i. De Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland heeft recht op het gebruik van de Lutherse kerk op alle zondagochtenden en alle feest- en gedenkdagen die de kerk houdt (zie kerkorde PKN artikel VII-3). De kerk wordt daarom op deze dagen alleen verhuurd als het reeds vastgestelde rooster van de daadwerkelijk te houden diensten dit toelaat.
- ii. Veranderingen van aankleding, opstelling etc. van het liturgisch centrum kunnen alleen doorgevoerd worden met toestemming van de Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland. Het liturgisch centrum omvat de ruimte vanaf de boog en de verhoging tot aan de muur met de kansel.
- iii. De standaardopstelling in de kerk is de opstelling voor de eredienst met minimaal 64 zitplaatsen in rijen en een middengang. In deze opstelling moet de ruimte zijn ingericht op de momenten dat de gemeente haar erediensten wil gaan houden. Hier

kan alleen in goed overleg met de Evangelisch-Lutherse gemeente van afgeweken worden.

- iv. De opstelling, het meubilair en de aankleding in de zaal blijven geschikt voor het houden van erediensten. In de kerkzaal wordt niets permanent op de vloer geplaatst of aan de muur bevestigd zonder toestemming van de Evangelisch-Lutherse gemeente.
- v. Er mogen na verhuur geen hinderlijke geuren (zoals drank- of etensgeuren) in de kerkzaal zijn op het moment dat eredienst wordt gehouden.
- vi. De kerstboom en de kerststal blijven vanaf de derde advent tot en met 6 januari in het liturgisch centrum staan.
- vii. De geluidsinstallatie blijft eigendom van de Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland, of er wordt een vergelijkbare installatie beschikbaar gesteld voor gebruik door de gemeente.
- viii. Het orgel dient goed bespeelbaar en daarom goed onderhouden te zijn, conform de normen van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Temperatuur en vochtigheid in het gebouw worden daarop aangepast. Het orgel blijft altijd beschikbaar voor bespeling tijdens de eredienst.
- ix. De klokken moeten altijd geluid kunnen worden.
- x. De ruimte is verwarmd op een aangename temperatuur als de gemeente bijeenkomsten houdt.
- xi. De Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland behoudt voldoende af te sluiten bergruimte in het gebouw voor de liedboeken, de knielbanken, de kaarsen, de kerstdecoratie enz. Er komt ook een opslagmogelijkheid voor de Paaskaars, de lezenaar en de doopvonthouder.
- xii. De altaartafel is bij verhuur afgedekt met een zeil.
- xiii. Rekening houdend met de verhuuragenda kunnen organisten en andere musici die in de kerkdienst spelen kosteloos in de kerkruimte repeteren.

## **2. Gebruik van het kerkgebouw door anderen**

- i. Verhuuractiviteiten vinden plaats met respect voor de kerk als kerkgebouw en met respect voor de Lutherse gemeente.
- ii. De kansel mag bij verhuur niet worden betreden, beplakt of behangen.
- iii. De paaskaars mag niet zonder toestemming van de Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland worden gebruikt.

### **3. Overig gebruik van het gebouw door de lutherse gemeente**

- i. De Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland heeft het recht om ruimtes te reserveren voor haar activiteiten op het moment dat deze nog niet verhuurd zijn.
- ii. Het moet mogelijk zijn om een aantal maal per jaar buiten de vakanties op een doordeweekse avond (ma-do) een gemeentebijeenkomst of lezing in de kerkzaal te beleggen. Dat wil zeggen dat niet alle avonden van maandag tot en met donderdag continu aan vaste wekelijkse groepen zal worden verhuurd, óf er wordt een voorbehoud gemaakt dat men een enkele keer moet uitwijken.
- iii. De Evangelisch-Lutherse Gemeente heeft permanent en exclusief de beschikking over één van de ruimtes in het bijgebouw, waar onafhankelijk van de verhuuragenda vergaderd kan worden. Daarnaast kan de predikant deze ruimte gebruiken om in het gebouw te verblijven tussen werkzaamheden in. Deze ruimte beschikt over (of heeft toegang tot) keukenvoorzieningen en sanitair.
- iv. De Evangelisch-Lutherse gemeente Zuid-Nederland blijft in bezit van voldoende sleutels van het gebouw zodat de kosters voor de voorbereiding van de eredienst kunnen zorgen en men toegang heeft tot de inventaris en de eigen ruimte (uiteraard zonder de verhuur te storen).
- v. De Evangelisch-Lutherse gemeente heeft zodanig toegang tot de faciliteiten van het gebouw dat zij zelfstandig haar bijeenkomsten, dat wil zeggen zonder aanwezigheid van iemand van het beheer, kan houden in het gebouw.
- vi. Na overleg met de Evangelisch-Lutherse gemeente kan het gebouw tijdelijk afgesloten zijn voor de eredienst, bijvoorbeeld voor een verbouwing. In dat geval zorgt de stichting op haar kosten voor een gelijkwaardige vervangende ruimte.

### **4. Inboedel**

- i. Er is een duidelijke boedelscheiding tussen kerkelijke gemeente en stichting. Zie de lijst met alle inventaris die van de Evangelisch-Lutherse gemeente is.
- ii. De inboedel van de Evangelisch-Lutherse Gemeente Zuid-Nederland is beschermd tegen misbruik door andere gebruikers.

### **5. Verbinding van het kerkgebouw met stad en buurt**

Activiteiten die de stichting ontplooit voor de buurt en de stad worden afgestemd met de Evangelisch-Lutherse gemeente. Waar mogelijk en gepast is sprake van gezamenlijk afzenderschap. De gemeente beschikt in elk geval (mede) over het gebouw bij:

1. Open monumentendagen
2. Herdenking van het bombardement
3. Kerkennacht
4. Vierdaagse
5. Nieuwsjaarsbijeenkomst voor de buurt

## 6. Financiële aspecten

- i. Voor de kosten van het gebruik van het gebouw door de Evangelisch Lutherse gemeente wordt een jaarbedrag als bijdrage in de onkosten afgesproken.
- ii. Huwelijken, uitvaarten en herdenkingsdiensten van gemeenteleden vallen onder het jaarbedrag dat is afgesproken met de Evangelisch Lutherse gemeente.
- iii. Het daklozenspreekuur vindt al vele jaren in de Lutherse kerk plaats. Dit kan voor een maatschappelijk tarief voortgang te vinden.



## Bijlage 2: Meerjarenbegroting

### Meerjarenbegroting Stichting Lutherse Kerk Nijmegen

<b>Begroting gebruik B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>Lasten</b>						
Klein onderhoud	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Water	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Elektriciteit	1.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Gas verwarming	2.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Verzekering	1.350,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
Administratie	250,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Schoonmaak	250,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Aflossing lening SKG	2.500,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Aflossing lening derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rente (leningen)	1287,50	2520,00	2410,00	2300,00	2190,00	2080,00
Groot onderhoud	15.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Onvoorzien	1.500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Overdrachtsbelasting	12.000,00					
Overige kosten koper	3.000,00					
<b>Totaal</b>	<b>42.637,50</b>	<b>39.220,00</b>	<b>39.110,00</b>	<b>39.000,00</b>	<b>38.890,00</b>	<b>38.780,00</b>
<b>Baten</b>						
Verhuur	15.000,00	27.360,00	27.360,00	27.360,00	27.360,00	27.360,00
Subsidie instandhouding rijksmonumenten	7.500,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
“Vrienden van” en fondsenwerving		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
deel lening derden	25.000,00					
<b>Totaal</b>	<b>47.500,00</b>	<b>39.360,00</b>	<b>39.360,00</b>	<b>39.360,00</b>	<b>39.360,00</b>	<b>39.360,00</b>
<b>Overschot/Tekort</b>	<b>4.862,50</b>	<b>140,00</b>	<b>250,00</b>	<b>360,00</b>	<b>470,00</b>	<b>580,00</b>

## Toelichting algemeen

- In de loop der jaren zullen zowel de huurinkomsten als de vaste lasten naar verwachting stijgen; daar is in deze begroting geen rekening mee gehouden. Uitgangspunt is dat beide tegen elkaar wegvallen.
- Bij de opbrengsten uit verhuur is nog geen rekening gehouden met mogelijke winst uit consumpties.
- Er heeft nog geen actieve werving onder potentiële huurders plaatsgevonden.
- In de berekening is nu uitgegaan van verhuur aan een student tegen € 600, echter volgens de architect kan hier tot € 750 voor gevraagd worden.
- Met actieve fondsenwerving kan wellicht een hoger bedrag aan giften voor restauratie worden binnengehaald.

## Toelichting Lasten

**Klein onderhoud:** Vervangen lampen, kleine reparaties, etc.

**Gas, water, licht:** gebaseerd op jaarrekening 2019

**Verzekering:** opgevraagd bij Donatus omvat brand-inbraak-storm verzekering, glasverzekeringen vandalisme.

**Administratie:** Vrijwilligers zetten zich kosteloos in, incidenteel enkele zeer beperkte uitgaven.

**Schoonmaak:** Zal grotendeels door vrijwilligers worden gedaan.  
Extra schoonmaak kan bij de huurder in rekening worden gebracht.

**Aflossing lening:** De berekening gaat uit van een koopprijs van Euro 150.000. Die wordt gefinancierd uit een hypothecaire lening van Euro 100.000 tegen 2,2% met een looptijd van 20 jaar en reeds toegezegde aflossingsvrije leningen van particulieren van in totaal 75.000 tegen 0,5% rente. Het overschot van Euro 25.000 wordt gebruikt voor de overige kosten koper c.q. aangehouden als reserve.

**Groot onderhoud:** Gebaseerd op de opgaven van architect Kees Voordouw, waarin hij aangeeft wat op korte termijn en op langere termijn moet gebeuren en de bijbehorende kosten (bijlage). Op korte termijn (anderhalf jaar) worden uitgaven voorzien van Euro 33.000. In de jaren daarna wordt groot onderhoud ter hoogte van Euro 18.000 begroot, waarmee over een periode van vijfeneenhalf jaar Euro 105.000 wordt geïnvesteerd in het gebouw. Een begroting over een periode van zes jaar zal conform SIR subsidievoorwaarden worden ingediend.

## Toelichting baten

**Verhuur:** Bij de berekening van de inkomsten uit verhuur is:

- gekeken naar de omliggende huurprijzen in Nijmegen voor soortgelijke ruimten
- is aangenomen dat de reeds bestaande huurders zoals koren en diaconie PKN blijven komen
- aanname is dat er na 1 september geen gevolgen eer zijn van Corona, gezien de vaccinatiegraad van Nederland

NB: De kerk biedt ook de mogelijkheid tot het verstrekken van consumpties. Daar is in deze begroting geen rekening mee gehouden.

<b>Verhuur</b>	<b>Bedrag</b>	<b>aantal</b>	<b>Opbrengst</b>	<b>Toelichting</b>
Verhuur kamer student	600	12	7.200	(zonder verwarming etc.) richtprijs tot € 750
Verhuur ELG ZNDL	6.000	1	6.000	(inkl. predikantskamer, consistoriekamer)
Verhuur koren	60	120	7.200	(3 koren, 4 keer/maand; 10 maanden) vaste huurders
Verhuur feestdienst	300	12	3.600	Kerkzaal 2 dagdelen
Verhuur lezingen	150	12	1.800	Kerkzaal 1 dagdeel
Verhuur diaconie PKN	30	52	1.560	vaste huurder
<b>Totaal</b>			<b>27.360</b>	

**Subsidies/giften:** Voor de restauratiewerkzaamheden zullen deels subsidies worden ontvangen, aangezien het kerkgebouw een monument is en zullen deels goede doelen actief worden aangeschreven. De instandhoudingssubsidie is bestemd voor reguliere onderhoudskosten op basis van een 6-jarig onderhoudsplan. Vanaf 2019 bedraagt de subsidie maximaal 60% van de subsidiabele kosten. Eerder was dat 50%. In deze begroting is vooralsnog uitgegaan van 50%.

**Vrienden van en fondsenwerving:** De idee is om een "Vrienden van" op te richten en actief fondsen te gaan werven.

