

5. Advies Evangelische Broedergemeente Zeist

Organisatie

De Evangelische Broedergemeente Zeist is een protestants kerkgenootschap dat sinds 1745 is gevestigd op het Broeder- en Zusterplein in Zeist en eigenaar is van 47 rijksmonumenten.

Advies

De Raad voor Cultuur (hierna: de raad) adviseert de Evangelische Broedergemeente Zeist (hierna: Evangelische Broedergemeente) niet aan te wijzen als professionele organisatie voor monumentenbehoud. Zij voldoet niet aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (hierna: Sim).

Beoordeling

Samenvatting bevindingen:

De Evangelische Broedergemeente deed eerder aanvragen in 2013 en 2019. De beoordeling in 2013 was negatief omdat de kerkorde geen bepalingen bevatte waaruit bleek dat de instandhouding van cultureel erfgoed een hoofdactiviteit is. Daarnaast was de instandhouding van monumenten onvoldoende geborgd in de organisatie en in het beleid van de Evangelische Broedergemeente en werd ten aanzien van het onroerend goed onvoldoende aangetoond dat het financieel beheer en de financiële stabiliteit gewaarborgd waren.

De aanvraag in 2019 werd door de Evangelische Broedergemeente ingetrokken. De raad constateert dat de Evangelische Broedergemeente meerdere stappen heeft gezet naar professionalisering op vastgoedgebied. Zo heeft de Evangelische Broedergemeente sinds 2019 een overeenkomst met een erkend monumentenadviesbureau en heeft zij in 2021 een Erfgoedcommissie ingesteld. Op financieel gebied zijn er in 2022 wijzigingen doorgevoerd, waardoor de financiële positie minder kwetsbaar is geworden.

De raad is positief over de genomen stappen, maar de monumentspecifieke expertise en de borging daarvan in zowel de organisatie van het kerkgenootschap als in de besluitvorming wordt nog onvoldoende aangetoond. De afhankelijkheid van de Evangelische Broedergemeente van externe specialisten op het gebied van monumenten is nog steeds groot, ook bij de invulling van haar rol als opdrachtgever.

Hoofdactiviteit:

Indien een aanvrager bij de aanvraag heeft aangetoond dat het in stand houden van monumenten een hoofdactiviteit van de organisatie is, wordt dit vermeld in het aanwijzingsbesluit. Er is sprake van instandhouding van monumenten als een

hoofdactiviteit wanneer structureel tenminste 40% van de werkzaamheden hiermee verband houdt.

De Evangelische Broedergemeente toonde in 2013 niet aan dat de instandhouding van monumenten een hoofdactiviteit was. Bij voorliggende aanvraag blijkt uit de jaarrekeningen dat de kosten voor de instandhouding van haar monumenten de afgelopen vijf jaar de grootste lastenpost waren. De raad concludeert dat instandhouding van monumenten een hoofdactiviteit is van de Evangelische Broedergemeente.

Beoordelingscriteria:

De raad heeft de aanvraag van de Evangelische Broedergemeente getoetst aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Sim, overeenkomstig de ‘Werkwijze Raad voor Cultuur inzake advisering POM’ van 25 augustus 2016.

1. De Evangelische Broedergemeente heeft aangetoond dat zij een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed heeft.

Op grond van artikel 30 van de Sim kan de minister een kerkgenootschap aanwijzen als professionele organisatie voor monumentenbehoud. De Evangelische Broedergemeente is een kerkgenootschap.

De Evangelische Broedergemeente maakt deel uit van de Kerkorde van de Europees-Continental Broeder-Uniteit. Haar juridische status berust op de erkenning van de Evangelische Broedergemeente als kerkgenootschap. De Evangelische Broedergemeente heeft geen statuten in de zin van de Sim, maar maakt deel uit van bovengenoemde kerkorde met voorschriften waaraan zij zich heeft te houden. Deze kerkorde bevat geen specifieke bepalingen over instandhouding van cultureel erfgoed. Echter, het op 3 juli 2019 vastgestelde ‘Beheersreglement van de Europees-Continental Provincie van de Evangelische Broeder-Uniteit-Evangelische Broedergemeente in Nederland’ bevat die wel:

§ 38 Instandhouding van gebouwen

1. De Oudstenraad stelt zich tot doel om het aan haar zorgen toevertrouwde culturele erfgoed in stand te houden met name ook de beschermde monumenten die de Evangelische Broedergemeente in bezit heeft.
2. De Oudstenraad is ervoor verantwoordelijk dat de kerkelijke gebouwen alsook de inrichting en uitrusting daarvan overeenkomstig de gebruikseisen in het kader van de financiële mogelijkheden worden behouden, gebreken zo snel mogelijk worden verholpen en noodzakelijke verbeteringen op tijd worden voorbereid en uitgevoerd.
3. In het bijzonder moet erop worden gelet dat huurders, pachters, gebruikers van dienstwoningen alsook andere gebruiksbevoegden hun onderhoudsverplichtingen conform contract nakomen en dat de

noodzakelijke verzekeringsdekking bestaat.

De raad constateert dat de Evangelische Broedergemeente hiermee voldoet aan dit criterium.

2. De Evangelische Broedergemeente heeft niet aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd.

Om de borging van kwaliteit te kunnen bepalen let de raad op de volgende aspecten:

- a. De beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van en de werkzaamheden aan rijksmonumenten.

De Evangelische Broedergemeente is een kerkgenootschap met een Oudstenraad als overkoepelend en eindverantwoordelijk orgaan. De Oudstenraad staat onder toezicht van het provinciaal bestuur van de Europese kerkprovincie. De predikant en de penningmeester zijn ambtshalve lid van de Oudstenraad en is aangesteld door de Europese kerkprovincie; de overige leden worden gekozen door de kerkelijke gemeente.

Sinds 2015 is er een organisatorische scheiding doorgevoerd tussen 'gemeente' en 'vastgoed' binnen de Oudstenraad, waarbij de afdeling 'gemeente' verantwoordelijk is voor de kerkelijke aangelegenheden en de afdeling 'vastgoed' voor het onroerend goed. Ook in de financiële huishouding wordt sindsdien onderscheid gemaakt tussen het kerkgenootschap als geloofsgemeenschap en het gebouwbeheer. In de besluitvorming komt alles samen in de Oudstenraad die over de volle breedte verantwoordelijk is voor beide onderdelen.

Een visiedocument ontbreekt. Bestuurshandboek deel 2 (beleidsuitspraken, uit 2022) komt hierbij het dichtste in de buurt. Hierin wordt de verhouding Oudstenraad, Erfgoedcommissie en rentmeester uiteengezet. De Oudstenraad bepaalt de doelen en de kaders voor de kerkelijke gemeente en het vastgoed. Daarnaast is er een Handboek gebouwenbeheer met de taken en bevoegdheden van de rentmeester. Er is niet gespecificeerd op welke wijze de rentmeester deze uitvoert. De kaders zijn gesteld, maar de raad mist het beleid binnen deze kaders.

De Evangelische Broedergemeente had in 2022 4,74 fte in dienst, waarvan iets meer dan de helft werkzaam was voor de afdeling vastgoed. Het management van de vastgoedafdeling is uitbesteed aan een rentmeester die verantwoordelijk is voor de instandhouding van de monumenten. De rentmeester heeft sinds 2016 (verlengd op 1 november 2022) een uitgebreide volmacht namens de Oudstenraad. De raad heeft bij de rentmeester echter geen monumentspecifieke expertise kunnen vaststellen. In de Oudstenraad,

ook niet in de vastgoedafdeling, is geen monumentspecifieke deskundigheid aanwezig om de rentmeester inhoudelijk te kunnen toetsen en waar nodig aan te sturen.

De rentmeester werkt samen met Lakerveld Ingenieurs- en Architecten, een erkend monumentenadviesbureau. De Evangelische Broedergemeente en Lakerveld hebben sinds 1 augustus 2019 een overeenkomst. De raad is hierover positief.

Ten behoeve van de monumentspecifieke deskundigheid is in 2022 een assistent-rentmeester met erfgoedkennis aangesteld. Deze assistent-rentmeester is medeverantwoordelijk voor het begeleiden en uitvoeren van restauratie- en onderhoudsprojecten en de afhandeling van meldingen en klachten van huurders. Gebleken is dat de assistent-rentmeester ervaring heeft als timmerman, eigenaar is van een bouwbedrijf en komend jaar de post HBO-opleiding Bouwhistorie gaat volgen.

Daarnaast is in 2021 een onafhankelijke Erfgoedcommissie ingesteld, bestaande uit twee externen, die gevraagd en ongevraagd advies kan uitbrengen aan zowel Oudstenraad als de rentmeester. Daarnaast beoordeelt deze commissie het monumentenbeleid van de rentmeester, de jaarlijkse borging ervan in het uitvoeringsplan en een jaarlijkse review van het meerjarenonderhoudsplan.

De raad is positief over de inbreng van deskundigheid door de assistent rentmeester en de Erfgoedcommissie, maar is niet overtuigd dat de monumentenexpertise binnen het kerkgenootschap en in (de besluitvorming van) de Oudstenraad voldoende is geborgd.

De raad constateert dat de Evangelische Broedergemeente sterk afhankelijk blijft van externe deskundigen, hetzij via externe inhuur, hetzij via de Erfgoedcommissie, waarbij de raad nog niet ziet aangetoond dat de Oudstenraad als eindverantwoordelijke inhoudelijk haar opdrachtgeverschap goed kan invullen en de kwaliteit van de werkzaamheden inhoudelijk kan toetsen.

b. De toepassing van de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten.

Werkzaamheden aan de monumenten van de Evangelische Broedergemeente worden uitgevoerd door ERM-gecertificeerde bedrijven en conform de uitvoeringsrichtlijnen van ERM. Ingrepen in de monumenten worden gedaan volgens de ERM-restauratieladder.

- c. Planmatig onderhoud aan rijksmonumenten.
De Evangelische Broedergemeente werkt met een meerjarenonderhoudsplan met een horizon van tien jaar, dat wordt opgesteld door Lakerveld. Jaarlijks wordt bepaald wat de staat van de panden is en wordt dit plan bijgewerkt en bijgehouden in O-Prognose.
- d. Verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij restauratie werkzaamheden.
De Evangelische Broedergemeente laat cultuurhistorisch onderzoek uitvoeren voorafgaand aan restauraties. Voorbeelden van bouwhistorisch onderzoek zijn bij de aanvraag gevoegd.

De raad concludeert dat de Evangelische Broedergemeente onvoldoende heeft aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden bij rijksmonumenten is geborgd.

- 3. De Evangelische Broedergemeente heeft niet aangetoond dat de professionele omgang met rijksmonumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft.

Om positief beoordeeld te worden op dit criterium dient het totaalbeeld onder punt 2 positief te zijn en de vier aspecten structureel en consistent.

De Evangelische Broedergemeente heeft de afgelopen jaren meerdere stappen gezet naar een professionalisering van de organisatie op vastgoedgebied. Zo heeft zij sinds 2019 een overeenkomst met een erkend monumentenadviesbureau en is in 2021 de Erfgoedcommissie ingesteld. Op financieel gebied zijn er in 2022 veranderingen doorgevoerd die het kerkgenootschap financieel minder kwetsbaar maken en een meerjarenonderhoudsplan financieel realistisch.

De raad is positief over de genomen stappen, maar een aantal daarvan zijn vrij recent. Daarnaast blijft de monumentspecifieke expertise en de borging daarvan binnen het kerkgenootschap onvoldoende aangetoond. De afhankelijkheid van de deskundigheid van externe deskundigen op het gebied van monumenten is nog steeds groot en haar rol als opdrachtgever heeft de raad niet overtuigd.

De raad constateert dat de Evangelische Broedergemeente niet voldoet aan dit criterium.

- 4. De Evangelische Broedergemeente heeft aangetoond dat zij financieel stabiel is.

Financieel beheer:

De jaarrekeningen van 2018 t/m 2022 bevatten beoordelingsverklaringen van de accountant. Hoewel niet verplicht, vindt de raad het van belang dat een POM-

aanvrager, vanwege de toebedeling van publieke middelen, controleverklaringen van de accountant kan overleggen.

Financiële stabiliteit en continuïteit:

Voor inkomsten is de Evangelische Broedergemeente het meest afhankelijk van de opbrengsten van onroerende zaken. De opbrengsten uit onroerende zaken bestaan uit de verhuur van bedrijfsgebouwen, woningen, parkeerplaatsen, zalen en pachtopbrengsten. De baten zijn over de afgelopen vijf jaar behoorlijk constant, mede dankzij het gegeven dat er bijna geen leegstand is in de woon- en kantoorpanden.

De lasten van het kerkgenootschap varieerden de afgelopen jaren sterk, wat in 2018 en 2022 heeft geresulteerd in een negatief exploitatieresultaat. Dit is in mindering gebracht op de reserves. In alle jaren zijn de lasten voor onroerende zaken de grootste post, maar de hoogte hiervan verschilt sterk per jaar.

In 2022 heeft de Evangelische Broedergemeente twee wijzingen doorgevoerd in de jaarrekening. De eerste wijziging betreft de waardering van het onroerend goed op basis van de WOZ-waarde. Hierdoor is de boekwaarde toegenomen, wat bijdraagt aan de liquiditeit en de solvabiliteit. Ook tegenvallers en een minder stabiel exploitatieresultaat kunnen hierdoor worden opgevangen.

De tweede wijziging betreft het treffen van een onderhoudsvoorziening. Bij eerdere aanvragen was de financiële stabiliteit naar de toekomst toe onvoldoende geborgd en de bekostiging van onderhoud daardoor onzeker. De financiën zijn nu minder kwetsbaar omdat door de herwaardering van de portefeuille meer financiering aangetrokken kan worden. De Evangelische Broedergemeente kan van de circa 3 miljoen euro omzet jaarlijks 1,2 miljoen euro reserveren voor het onderhoud van haar monumenten. Deze bedragen zijn opgenomen in het meerjarenonderhouds-plan, dat een horizon van tien jaar heeft.

De raad constateert dat de liquiditeit van de Evangelische Broedergemeente in 2022 gelijk was aan 2,1, de solvabiliteit gelijk aan 0,81 en het weerstandsvermogen 14,32 bedroeg. Deze kengetallen geven een indicatie van de financiële sterkte van de organisatie. Des te hoger de kengetallen, des te lager het risico dat in de toekomst niet aan betalingsverplichtingen kan worden voldaan (liquiditeit en solvabiliteit) respectievelijk dat activiteiten niet kunnen worden voortgezet bij tegenvallende inkomsten (weerstandsvermogen).

Naar het oordeel van de raad toont de Evangelische Broedergemeente voldoende aan dat er sprake is van financiële stabiliteit en continuïteit.

5. De Evangelische Broedergemeente heeft aangetoond dat ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is in goede staat is.

De Evangelische Broedergemeente heeft het document Geaggregeerde Conditie-score ingediend met de staat van de rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is. Hierop staat aangegeven meer dan de helft van de rijksmonumenten zich in goede staat bevindt. De Evangelische Broedergemeente laat haar monumenten inspecteren door Lakerveld, een door ERM erkend monumentenadviesbureau. Ter onderbouwing zijn inspectierapporten bijgevoegd.

Ingediende bescheiden

- Aanvraagbrief
- Kerkorde van de Europees-Continental Broeder-Uniteit
- Statuut van de Evangelische Broedergemeente in Nederland
- Jaarrekening 2018 t/m 2022
- RCE omschrijving complex
- Beheersreglement 2019-2
- Bestuurshandboek deel 1 t/m 3
- Handboek gebouwenbeheer
- Afschrift verklaring verlenging volmacht rentmeester
- Overeenkomst EBGZ-Lakerveld
- ERM certificaat Lakerveld
- Geaggregeerde conditiescore 2023
- Opname en conditiescore water en groen 2014-2022
- Logboek Masterplan MJOP 2023-2032
- Overzicht 10-jarenplan exterieur
- Overzicht 15-jarenplan schilderwerk
- map Restauratieplan Karpervijver 5 en 5a
- map Karpervijver 5 schuur
- map Omgevingsvergunning Lageweg 9
- map Lageweg 27-29
- 2x Rapport Slot Zeist
- 3x monitoring beleid gebouwen exploitatie en bescherming
- 3x Projectoverleg EBG-Lakerveld
- Notitie instellen erfgoedcommissie
- 4x Overleg Erfgoedcommissie
- Verduurzamingsadvies Broederhuis
- 7x Opdrachtbrief
- 4x procesverbaal oplevering
- vooropname
- 2x gebouwverzekering polis
- Aansluiting ontvangen subsidies met verlening subsidieaanvraag

Aanvullend

- 8x cv
- 8x inspectierapport
- 5x onderhoudsplan
- 3x aanwijstekening
- restauratievisie Lageweg 9