



Evang. Lutherse Gemeente
ZAANDAM
lutherse_kerk.zaandam@kpnplanet.nl

Aan het Regionaal College voor Behandeling
Beheerszaken N.-H.
T.a.v. de heer H.G. Beuker, secretaris

17 februari 2018

Geachte heer Beuker,

Betreft: verkoop Wees- en Armenhuis, eigendom van de Diaconie van de E.L.G. Zaandam

Het kerkbestuur van de ELG Zaandam vraagt uw aandacht voor het volgende:

Net als meerdere Evangelisch-Lutherse Gemeenten in Nederland heeft de Diaconie van de ELG Zaandam een Weeshuis laten bouwen (1861). In dit gebouw werd zorg besteed aan wezen en armen.

Dit “Weeshuis” aan de Vinkenstraat 36A heeft 3 verdiepingen (36A, 36B en 36C), bevat daarnaast ook een woning (Vinkenstraat 36) en is gelegen naast het kerkgebouw “Maartenkerk” van de ELG Zaandam. Kadastraal is het Weeshuis bekend als ‘gemeente Zaandam, sectie K, gedeeltelijk 9620.’

Sinds de jaren dat het gebouw niet meer als Wees- en Armenhuis wordt gebruikt, verhuurt de Diaconie van de ELG Zaandam het pand Vinkenstraat 36A, B en C aan diverse huurders. De woning, Vinkenstraat 36, werd laatstelijk (tot en met december 2015) bewoond door de voormalige koster van de ELG Zaandam.

Van 2001 tot 2011 is het pand aan de Vinkenstraat 36A,B en C met een 10-jarig huurcontract gehuurd door het Landelijk Dienstencentrum van de Protestante Kerk in Nederland als Regionaal Dienstencentrum N.-H.. Omdat veel achterstallig onderhoud moest worden uitgevoerd en ook om tegemoet te komen aan de inrichtingseisen/wensen van dit RDC heeft het toenmalige kerkbestuur in 2000 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Stichting Kerkelijk Geldbeheer te Gouda van ongeveer 1,5 miljoen gulden met een totale looptijd (rente en aflossing o.b.v. annuïteit) van 25 jaar. Volgens de notaris is hiervoor schriftelijk toestemming verleend door de toenmalige Synodale Commissie van de Evangelisch-Lutherse Synode.

Reeds in 2007 gaf het LDC aan het huurcontract voortijdig te willen beëindigen en dit zou rampzalig zijn geweest voor het voortbestaan van de ELG Zaandam. Gelukkig heeft het opvolgende kerkbestuur met behulp van haar huismakelaar ervoor kunnen zorgen dat het LDC de huurgelden bleef doorbetalen tot de einddatum van het contract, tegelijkertijd gaf dit bestuur het LDC toestemming tot onderverhuur van het gebouw, zodat deze huurgelden ook voor het LDC zouden kunnen worden gecompenseerd. Intussen was de huismakelaar, de heer R. van Velze, voor de ELG Zaandam op zoek gegaan naar één of meerdere nieuwe huurders en in april 2011, het moment van het beëindigen van het huurcontract met het LDC, slaagde hij erin om een deel van het pand te verhuren. **(Zie verslag Gemeentezondag 22 april 2012, 3C)**

Tot 2013 was de SKG bereid de aflossing van de geldlening op te schorten zodat 2 jaar lang alleen rente behoefde te worden voldaan. Hierdoor bleef het mogelijk nieuwe huurders te zoeken voor de overige etages en gelukkig is de makelaar ook daarin succesvol geweest. Thans is de woning (36) verhuurd aan het muzikaal gezelschap ‘Silbersee’ dat tijdens de werkweek ook de Maartenkerk huurt als repetitieruimte en de kantoren (36A, B en C) door een yogastudio “Yogadreams”. De eigenaresse van de yogastudio heeft veel geïnvesteerd in het gebouw en heeft daarom al in 2015 de ELG Zaandam laten weten dat zij het gehele pand graag zou willen kopen i.p.v. huren.

Een besluit tot verkoop van een gebouw, wat historisch al zo lang bezit is geweest van de Diaconie van de ELG Zaandam, neem je niet zo gemakkelijk als kerkbestuur. Maar de schuldenlast die jarenlang de financiën van de Diaconie onder druk heeft gezet en nog steeds zet en het dreigende onderhoud aan een dergelijk historisch gebouw, heeft het huidige kerkbestuur doen besluiten de mogelijkheid tot verkoop aan de gemeenteleden voor te leggen. Daarbij komt nog dat de heren Vlieg en Van Alphen, namens het RCBB, bij de controle van de jaarrekeningen van de Diaconie en Kerk van de ELG Zaandam meerdere malen adviseerden de mogelijkheid van verkoop te overwegen.

Desgevraagd hebben de kerkleden in oktober 2017 het kerkbestuur toestemming gegeven tot verkoop van het “Weeshuis” omdat zij liever ‘zorgzaam zijn voor mensen dan voor stenen.’

De WOZ-waarde van het gebouw is € 625.000,- en dit bedrag werd als vraagprijs gehanteerd. De kandidaat koper (eigenaresse van Yogadreams) heeft een technisch onderzoek laten verrichten, hieruit bleek dat ongeveer € 35.000,- onkosten (achterstallig onderhoud e.d.) aan het pand zouden moeten worden gemaakt. In vervolg op de uitkomst van dit technisch onderzoek was de ELG Zaandam bereid om akkoord te gaan met een verkoopsom van €580.000,-. Diverse malen is door de kandidaat koper een bod gedaan wat niet in de buurt kwam van de vraagprijs, maar eind vorig jaar kwam dan haar uiterste bod van € 550.000,-.

Het kerkbestuur heeft daarop besloten het verschil te delen zodat de uiterste vraagprijs op € 565.000,- kon worden gesteld. Uiteindelijk is in december 2017 de kandidaat koper hiermee akkoord gegaan en is een voorlopig koopcontract door partijen getekend. **(Zie verslag Kerkenraad 17 november 2017, punt 6,2).**

Thans zijn de stukken bij de notaris gedeponereerd in afwachting van nog enkele benodigde documenten. Op verzoek van deze notaris vragen wij u daarom het volgende:

- Kunt u ons schriftelijk bevestigen dat de heer D.J. Brekveld, als preses van de kerkenraad van de ELG Zaandam, en ondergetekende, H.J.A. Derksen-Kamp als scriba van de ELG Zaandam, u bekend zijn in voornoemde functies? En dat voornoemde personen bevoegd zijn als bestuurders het pand te verkopen?
- Kunt u ons schriftelijk meedelen akkoord te kunnen gaan met verkoop van het gebouw en de directe aflossing van de hypothecaire geldlening van op dit moment nog €235.000,- (incl. boeterente)?

Wanneer deze schuldenlast en het nabije onderhoud aan het pand van de (diaconale) schouders van de ELG Zaandam kan worden weggenomen, zal zij weer in staat zijn om voort te gaan met haar activiteiten onder het motto van haar Beleidsplan “Zichtbaar Zorgzaam Zijn”.

De eigenaresse van de Yogastudio heeft het gebouw met groot respect in gebruik, alle ruimten die zij thans nog huurt, zijn door haar met natuurlijke materialen opgeknapt en ingericht. Wij zouden geen betere kandidaat kunnen bedenken om het pand in bezit te hebben. Per week volgen 380 mensen de yogalessen en wij hebben daar als kerkelijke gemeente goede burens aan. De kandidaat-koper heeft de beschikking over een offerte bedrijfsfinanciering met een beperkte termijn.

U kunt in onze begroting 2018 zien dat de Diaconie een groot tekort zal oplopen en graag zouden wij dit voorkomen zodat we als bestuur met behulp van de opbrengst in de eerste plaats de schuld kunnen aflossen en daarna meer diaconaal bezig kunnen zijn i.p.v. optreden als ‘huisbaas’ met de daarbij behorende zorgen.

De begroting 2018 van de kerk vertoont voor het eerst sinds lange tijd een positief resultaat. Het bestuur heeft in 2017 haar bijgebouw achter de Maartenkerk, Het Trefpunt, grondig gemoderniseerd. Deze investering is een goede beslissing geweest, want het heeft direct geleid tot een vast huurcontract, voor 24 uur per week, met een opleidingsinstituut, dat werkt voor de gemeente Zaanstad. Naast de jaarlijkse huurinkomsten voor de kerk ad. €11.000,- kan in 2018 derhalve een extra opbrengst voor Het Trefpunt van €22.000,- worden verwacht.

Voor overige informatie en voor vragen kunt u per mail of telefonisch contact opnemen met ondergetekende. U kunt desgewenst ook een bezoek brengen aan de website van de ELG Zaandam. Voor de goede orde zij nog vermeld dat wij ook de Synodale Commissie van de Evangelisch-Lutherse Synode op de hoogte hebben gesteld van het voornemen om het gebouw te verkopen.

Wij wensen u als Regionaal College alsnog een zegenrijk jaar 2018 toe en vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd.

In afwachting van een zo mogelijk spoedig positief bericht, met vriendelijke groet,



namens het kerkbestuur,
mw. H.J.A. Derksen-Kamp, scriba
p/a Eponastraat 9
1363 XT Almere Poort
Telefoon: 036 – 52 44 667 of 06 – 512 612 17