

LETTER OF INTENT

t.a.v.

Herbestemming en gebruik OOSTERKERK, Kleine Wittenburgerstraat, AMSTERDAM

De ondergetekenden:

1. de stichting **HET BALLETORKEST** (ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel, onder nr. 41151340), vertegenwoordigd door haar bestuurder, [P.P. van Gennip], hierna te noemen de "Het Balletorkest";

en

2. het kerkgenootschap **PROTESTANTSE GEMEENTE te AMSTERDAM** (ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel, onder nr. 54082781), vertegenwoordigd door haar bestuurder, directeur Kerkelijk Bureau, [V. La Porta], hierna te noemen de "PKA"

enerzijds

3. de naamloze vennootschap **STADSHERSTEL AMSTERDAM N.V.**, (ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel, onder nr. 57841594), vertegenwoordigd door haar adjunct directeur, [M.W.M. van der Burght], hierna te noemen "Stadsherstel";

anderzijds

Het Balletorkest, PKA en Stadsherstel zullen hierna afzonderlijk worden aangeduid als "Partij" en gezamenlijk als "Partijen",

Partijen stellen zich gezamenlijk ten doel om in de Oosterkerk kwalitatief hoogstaande muziek hand in hand te laten gaan met laagdrempelige toegankelijkheid en aansprekende eigentijdse zingeving; de kerk een plek te laten zijn voor de buurt én voor de stad, waar men kan zijn voor werk, oefening, rust, contemplatie, gesprek en festiviteiten. Daarnaast blijft er de mogelijkheid bestaan voor (buurt) activiteiten die geheel zelfstandig, onder eigen vlag, plaatsvinden. De samenwerking om dit alles mogelijk te maken is meer dan de som der delen. Daardoor blijft de Oosterkerk een betekenisvolle culturele plek, met in de toekomst een nog grotere diversiteit aan activiteiten voor alle Amsterdammers.

In de Oosterkerk, daar moet je zijn!

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A Het Balletorkest in het kader van haar aankomende herhuisvesting in contact is getreden met Stadsherstel voor het (gezamenlijk) onderzoeken of de Oosterkerk haar hoofdlocatie kan zijn en zij deze (deels) zou kunnen huren, wanneer de Oosterkerk in eigendom komt van Stadsherstel;

B De PKA in het kader van het opzetten van een Betekeniscentrum in de Oosterkerk in contact is gekomen met Stadsherstel voor het (gezamenlijk) onderzoeken of het concept van het Betekeniscentrum samen met Het Balletorkest past in de Oosterkerk en dat zij deze (deels) zou kunnen huren, wanneer de Oosterkerk in eigendom komt van Stadsherstel;

C Stadsherstel na vele jaren van onderzoek op verzoek van de gemeente Amsterdam, deze samenwerking als passende oplossing ziet om de monumentale Oosterkerk een hernieuwde functie te geven en daarmee zou willen toevoegen aan haar bezit;

D de doeleinden voor Het Balletorkest zijn; het repeteren in een daarvoor geschikte ruimte, het huisvesten van kantoren van Het Balletorkest en het uitvoeren van activiteiten voortvloeiend uit de eigen programmering en nieuw te ontwikkelen programma voor de buurt. Deze doeleinden laten zich vertalen in het volgende per 17-7-2020 vastgestelde algemene programma van eisen;

- beschikbaarheid van een grote zaal met podium geschikt (met vereisten zoals beschreven in het rapport van Peutz d.d. 21-7-2020 paragraaf 3.1.1) voor Het Balletorkest, met een gemiddelde bezetting van 70 musici, maar voor bijzondere producties uit te breiden tot 100 musici;
- gedurende 60 dagen per jaar;
- de kwalitatieve doelstellingen met betrekking tot de te realiseren akoestiek zoals beschreven in het rapport van Peutz d.d. 21-7-2020, paragraaf 3.1.2;
- akoestiek van hoog niveau en speciaal afgestemd op klassieke symfonische muziek: de akoestische doelstellingen zijn geformuleerd in het rapport van Peutz hoofdstuk 4.4.1. met daarin onder meer een nagalmtijd voor orkestactiviteiten van 1,5 seconden tot 2 seconden;
- de ruimte zal niet voldoen als geluidsstudio voor opnames;
- beschikbaarheid van eigen kantooruimte, werkruimte muziekbibliotheek en instrumentenopslag gedurende 365 dagen per jaar;
- beschikbaarheid van belcellen en een vergaderruimte voor ten minste 8 personen;
- mogelijk aanvullende kantoor-/ overlegruimte volgens een jaarlijks vast te stellen en maandelijks aan te passen agenda;
- faciliteiten die de mogelijkheid bieden tot stille pauzes, wat aanwezigheid van kleinere ruimtes impliceert;
- een voldoende geluidsdichte zaal, afgesloten van de nieuw in te bouwen kantoorvleugel;
- mogelijkheid om publiek toe te laten bij van te voren hiertoe aangewezen repetities;
- ruimte is voldoende toegankelijk voor opslag en transport van grote instrumenten;
- de opslagruimtes en laad- en losvoorzieningen zijn altijd bereikbaar voor het orkest (ook buiten de 60 dagen orkestgebruik van de zaal), na afstemming vooraf met de dagelijks beheerder om activiteiten in de kerk niet te verstoren;
- gezamenlijk gebruik van zaken als stoelen, kapstokken, vleugel etc.: (hierover zullen in een latere fase afspraken gemaakt worden tussen partijen);
- goederenliftje naar verdieping.

E de doeleinden van de PKA zijn het opzetten van het Betekeniscentrum met daarin het huis van Verbinding (een sociaal-culturele plek van en voor de buurt), het huis van Bezieling (voor hedendaagse, zingeving en spiritualiteit) en het huis van Vernieuwing (ruimten en programma's voor zingevend sociaal ondernemerschap) en ruimte voor eigen programmering van de buurt

Deze doeleinden vertalen zich in het volgende programma van eisen:

- Beschikbaarheid van een grote zaal gedurende 305 dagen per jaar en voorzien van:
 - een mobiele ontvangst- tevens uitgiftebalie voor horecadoeleinden;
 - een alledaagse ontmoetings-opstelling met een mobiel en multifunctioneel centraal bijeenkomst-zitmeubel (mini-arena) alsmede tafeltjes en stoeltjes;
 - in afwisseling met een evenementen-opstelling met in het midden een rond podium en het publiek (stoelopstelling) in cirkels daaromheen;
 - condities zaal met betrekking tot o.a. daglicht, verlichting en akoestiek geschikt voor evenementen en congressen, versterkt en on-versterkt spreken en on-versterkte muziekvoorstellingen met kleine bezetting;
- Voldoende beschikbaarheid van de keukenruimte (noordoostzijde en zuidwestzijde) t.b.v. horeca;
- Beschikbaarheid van afgesloten bergruimte (gezamenlijk met HBO) voor een gedeelte van de stoelen en tafels;
- Beschikbaarheid van de ruimten in de voormalige kosterswoning, voor het Huis van Verbinding (buurt);
- Ruimtes aangrenzend aan en goed zichtbaar vanuit de kerkzaal;
- Ruimtes aangrenzend aan en goed zichtbaar vanuit de kerkzaal én achter een geluidswerende gevel (i.v.m. repetities HBO);
- Condities achter de geluidswerende gevel zijn dusdanig, dat er tijdens de repetities van HBO geconcentreerd gewerkt, verstaanbaar met elkaar gesproken en gebeld kan worden;
- Ontmoetingsruimtes;
- Op zijn minst beschikken de werkruimten op de verdiepingen over voldoende daglichtinval en luchtventilatie;
- Mogelijkheid voor ondersteunende horeca.

F de doeleinden van Stadsherstel zijn het bewaren van de Oosterkerk voor volgende generaties door goed onderhoud en passend gebruik, de Oosterkerk toegankelijk te houden, waarbij duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt is en het gebruik een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de buurt en de stad. Deze doeleinden laten zich vertalen in het volgende programma van eisen:

- toegankelijkheid van het monument;
- monumentale orgel moet goed blijven klinken, eisen aan de flexibele akoestiek;
- onderhouden van het gebouw en de installaties is goed mogelijk;
- ingrepen zijn ook voor lange termijn exploitabel en bruikbaar.

G uit de PvE's van het balletorkest en de PKA en het haalbaarheidsonderzoek dat is uitgevoerd tussen oktober 2018 en februari 2020, alsmede het gezamenlijke traject vanaf maart 2021 onder leiding van Boris van der Ham, blijkt dat de Oosterkerk te Amsterdam een reële optie lijkt voor de huisvesting van een vaste repetitieruimte voor Het Balletorkest enerzijds en het Betekeniscentrum anderzijds. Onder andere door de inbouw van een nieuwe glazen vleugel over de hele breedte van de kerk rondom de entree aan de Noordzijde, het aanbrengen van vloeren in de bestaande cubicles, het treffen van akoestische maatregelen, het ophangen van een grid, het ophangen van klankkaatsers, het moderniseren van de installaties en voorzieningen alsmede de verduurzaming van de kerk;

H partijen hierover in een aantal besprekingen nader hebben gesproken met elkaar, resulterend in een brief van Boris van der Ham aan de wethouder d.d. 26-11-2021;

I1 de samenwerking voor de ondertekenende partijen én voor de betrokken buurtpartijen voordelen biedt;

de bestaande buurtactiviteiten zoals jaarlijkse bijeenkomsten in de Oosterkerk zijn een wezenlijk onderdeel van de beoogde programmering. Het Huis van Verbinding binnen het Betekeniscentrum is mede gericht op intensivering en aanvulling van deze activiteiten voor de buurt;

I2 bestaande buurtconcerten passen binnen de visies van betrokken partijen (en onder eigen vlag door de reeds bestaande organisaties blijvend kunnen worden georganiseerd), waarbij de programma's van zowel het Betekeniscentrum als Het Balletorkest bovendien mogelijkheden bieden voor uitbreiding van de bestaande buurtconcerten doordat er voor in het stadsdeel gevestigde scholen, buurthuizen, ouder- en zorgcentra een aansprekend, laagdrempelige programmering zal worden ontwikkeld.

Hiermee sluiten de PKA en Het Balletorkest aan op de ambities van het stadsdeel m.b.t. cultuureducatie en –participatie. Deze activiteiten zullen zich niet beperken tot activiteiten ten behoeve van het hierboven genoemde stadsdeel alleen;

J er divers overleg heeft plaatsgevonden met de verantwoordelijke wethouders van het Stadsdeelbestuur en de directies van de partijen waarbij de plannen en mogelijkheden zijn gepresenteerd en dat het stadsdeel als resultaat graag haar medewerking zal verlenen aan de realisatie van de plannen; tevens zijn de plannen bekend bij de wethouder van Kunst, Cultuur en Monumenten van de stad Amsterdam waarbij deze heeft aangegeven de plannen te ondersteunen;

K de Partijen gezien het bovenstaande de samenwerking zeer kansrijk achten en Partijen daarom nu de intentie om tot een concrete huurovereenkomst te komen en nadere afspraken daaromtrent wensen vast te leggen in deze LOI.

SPREKEN HIERBIJ DE INTENTIE UIT DAT:

1. partijen wensen op exclusieve basis en in goed vertrouwen met elkaar verder samen te werken en te onderhandelen teneinde te komen tot huurovereenkomsten en verdeling van de benodigde investeringen tussen het Balletorkest en Stadsherstel enerzijds en de PKA en Stadsherstel anderzijds ten aanzien van de locatie Oosterkerk Amsterdam, waarbij de betreffende locatie geschikt gemaakt zal worden voor de doeleinden zoals in punten D, E en F is omschreven;
2. op basis van de vele gesprekken de volgende uitgangspunten de basis vormen voor deze intentieovereenkomst:
 - a. Zittende huurders: Zodra de kerk in eigendom komt van Stadsherstel zal aan ieder van de huidige vaste huurders een tijdelijk huurcontract worden aangeboden, voor de periode tussen de aankoop van de kerk en het moment dat de verbouwingwerkzaamheden beginnen (gepland januari 2023). Stadsherstel organiseert de agenda van de zaalprogrammering en is verantwoordelijk voor het algemeen en dagelijks beheer vanaf de aankoop tot en met de verbouwing. Na de verbouwing zal het Betekeniscentrum de huidige huurders bij het proces betrekken en hen (indien gewenst en zo mogelijk) een onderhuurcontract aanbieden.

- b. Ruimteindeling en -verdeling van de afgesloten ruimtes m.u.v. de zaal: Zoals vastgelegd in de plattegrondtekening (bijlage [1]) en bijbehorende omschrijving met aangenomen m2's (bijlage [2])
- c. Programmering: Afspraak is dat Het Balletorkest 60 dagen per jaar het eerste recht heeft tot gebruik van de zaal, deze dagen worden jaarlijks uiterlijk in mei vastgesteld voor de periode vanaf augustus van datzelfde jaar van 12 maanden gerekend. De overige 305 dagen per jaar heeft het Betekeniscentrum het eerste recht tot gebruik van de zaal. Vooraf te plannen buurtactiviteiten worden in deze 305 dagen opgenomen. In geval van ernstige gebeurtenissen in de buurt, waarbij de Oosterkerk een belangrijke rol in samenzijn kan vervullen, zal er alles aan gedaan worden om dit samenzijn mogelijk te maken.
De PKA/het Betekeniscentrum kan aan de afdeling 'Verhuur bijzondere locaties' van Stadsherstel vragen mee te helpen eventuele gaten in de programmering te vullen, doch is daarvoor zelf verantwoordelijk.
- d. Het beheer wordt als volgt geregeld:
- Jaarlijks overleg over de agenda-programmering voor de grote zaal wordt geïnitieerd door Stadsherstel, medio mei. Naast de ondertekenaars van deze intentieovereenkomst zal tijdens dit jaarlijks programmerings-overleg tevens een medewerker vanuit het Stadsdeel (de gebiedsmakelaar of de ambtelijke opvolging daarvan) aanwezig zijn die -als vierde partner- de activiteiten van de buurt en buurtconcerten zal agenderen en erop toe zal zien dat de gemaakte afspraken hierover, zoals verwoord in de brief van Boris van der Ham d.d. 26-11-2021, zullen worden nageleefd.. De medewerker van het Stadsdeel neemt vanuit zijn coördinerende taak bij dit overleg een (1) vertegenwoordiger van de buurt mee. Het resultaat van dit overleg is een jaarplanning van geprogrammeerde activiteiten;
 - Gedurende het jaar wordt een gezamenlijk toegankelijke agenda beheerd door het Betekeniscentrum en kunnen de gaten in de planning benut worden voor aanvullende programmeringen en/of verhuringen. Het Betekeniscentrum informeert alle gebruikers actief en tijdig over de ge-update agenda en de daaruit volgende beheersmatige consequenties zoals opbouw periode, komst bezoek en dergelijken;
 - Op regelmatige basis (maandelijks) vindt agendaoverleg plaats door de huurders en onderhuurders, geïnitieerd door het Betekeniscentrum, indien nodig aangevuld door incidenteel overleg. De medewerker van het Stadsdeel kan vanuit zijn coördinerende taak hierbij ook deelnemen, en daarbij een (1) vertegenwoordiger van de buurt meenemen. Bij onenigheid over agenda en/of de programmering zal Stadsherstel op verzoek een escalatie overleg daarover plannen, waarin Stadsherstel de beslissingsbevoegde partij is;
 - Voor lastig te plannen evenementen zoals de ernstige gebeurtenissen in de buurt onder c) wordt door Partijen een frictiepot gevuld, XXXXXXXXXX Te verwerken via de servicekosten.
 - Dagelijkse aanwezigheid van een plaatselijk beheerder wordt georganiseerd en betaald door het Betekeniscentrum;
 - Agendabeheer van de (vergader-)ruimtes die Het Balletorkest en het Betekeniscentrum delen wordt onderling geregeld.
 - In de koopakte zal worden opgenomen: Koper is gedurende de looptijd van de huurovereenkomsten met HBO en PKA voor een door deze partijen gecombineerd gebruik van de Oosterkerk gebonden aan de afspraken zoals die zijn verwoord in de brief van Boris van der Ham d.d. 26-11-2021, alsmede verantwoordelijk voor het initiëren van een jaarlijks

overleg over de agenda-programmering voor de grote zaal. Hierbij zal naast Het Balletorkest en PKA tevens een medewerker vanuit het Stadsdeel (de gebiedsmakelaar of de ambtelijke opvolging daarvan) aanwezig zijn, welke medewerker begeleid zal worden door een (1) vertegenwoordiger van de buurt. De medewerker zal -als vierde partner- de activiteiten van de buurt en buurtconcerten agenderen en erop toe zien dat de gemaakte afspraken hierover, zoals verwoord in de brief van Boris van der Ham d.d. 26-11-2021, zullen worden nageleefd. Het resultaat van dit overleg is een jaarplanning van geprogrammeerde activiteiten;

e. Onderzoeken: Partijen wensen dat de volgende punten direct na ondertekening van deze LOI en voor het tekenen van het definitieve huurcontract nader worden onderzocht:

- Eventuele geluidsoverlast: In dit kader zal onderzoek worden verricht naar (i) de geluidsoverdracht van de repetitieruimte naar de kantoorruimtes in de nieuwe vleugel en er zal een plan van aanpak met kostenindicatie voor de eventueel benodigde geluidsisolatie opgesteld worden, (ii) de geluidsoverdracht vanuit de Oosterkerk naar de buitenomgeving; er zal een plan van aanpak met kostenindicatie voor de eventueel benodigde geluidsisolatie opgesteld worden, inclusief kaderstelling voor gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld grenzen aan versterkte muziek), (iii) de eventuele geluidshinder veroorzaakt door de vrachtauto die op nader af te stemmen tijdstippen voor zal komen rijden om de instrumenten te kunnen vervoeren, met als doel dat vergunning voor dit vervoer alsmede voor het laden en lossen wordt verkregen, en (iv) de eventuele geluidshinder veroorzaakt vanuit de buitenomgeving op repetities in de kerk.
- Bevordering van de akoestiek: De vereiste kwaliteit van de akoestiek van de Oosterkerk na realisatie van de relevante verbouwingen wordt enerzijds bepaald door de eisen van Het Balletorkest, maar moet ook orgelconcerten faciliteren. Daarnaast moeten de maatregelen een goede spraakverstaanbaarheid opleveren. In aanvulling op het onderzoek door Peutz d.d.21-7-2020, zal de optie met een nieuwe inbouw van de vleugel aan de Noord-Oostzijde onderzocht worden door Peutz. In opdracht van Stadsherstel zal onderzocht worden welke maatregelen genomen dienen te worden teneinde het kwaliteitsniveau van de akoestiek zoveel mogelijk te bevorderen, alsmede welke vergunningen hiervoor eventueel dienen te worden verkregen. Uitgangspunt is het aanbrengen van kaatsers en trussen, de (on)mogelijkheid tot behoud van de preekstoel zal worden onderzocht en getoetst door Bureau Monumenten en Archeologie. Bij dit onderzoek wordt ook de Stichting van Oeckelen-orgel betrokken. In dit onderzoek zal tevens worden vastgesteld welk investeringsbedrag in de directiebegroting gereserveerd dient te worden voor onvoorziene kosten voor het flexibeler maken van de akoestiek na oplevering van de bouw, waarbij deze kosten gelijkmatig verdeeld worden over de Partijen. De aanpassingen kunnen worden doorgevoerd gedurende een periode van twee jaar na in gebruik name door Het Balletorkest en PKA.
- Kantoooreisen: Onderzocht zal worden of de te realiseren kantoren voor wat betreft daglichttoetreding, installatie en bereikbaarheid (zonder personen lift, met kleine goederenlift) kunnen gaan voldoen aan de geldende eisen. Tevens de (on-)mogelijkheden van geluids- en toegangswensen vanuit de kerk onderzoeken. Er zal overleg gepleegd worden met Bureau Monumenten en Archeologie ten aanzien van deze mogelijke constructieve aanpassing.
- Installatietechniek: Onderzocht zal worden of en welk aanvaardbaar niveau van verwarming, ventilatie en luchtbehandeling en verduurzaming haalbaar is en of dit past

binnen de geraamde kosten. De uitkomst van dit onderzoek zal mede leiden tot een kostenraming van de jaarlijkse te verwachten energiekosten en over de verdeling van de kosten. Deze afspraken inclusief inschatting van de kosten per partij en de wijze waarop de kosten wordt afgerekend worden opgenomen in het huurcontract.

- Servicekosten: De te verwachten servicekosten worden onderzocht en daar wordt een opstelling van gemaakt. Partijen maken afspraken over wat er onder de servicekosten valt en over de verdeling van de kosten. Deze afspraken inclusief inschatting van de kosten per partij en de wijze waarop de kosten wordt afgerekend worden opgenomen in het huurcontract.
- Horeca: Het Betekeniscentrum zoekt naar een passende, sociale ondernemer vanwege de cruciale rol van horeca binnen het Betekeniscentrum. Met hem/haar wordt onderzocht welk concept van ondersteunende horeca het meest optimale is, in relatie tot de gebruikers, de ruimtelijke mogelijkheden aan de voor- en achterzijde van de kerk, het terras, de buurtactiviteiten, grote evenementen en kleinschalige horeca. Het Betekeniscentrum legt een voorstel ter goedkeuring voor aan de Partijen.
- Plaatselijk beheerder: (in dienst van Betekeniscentrum) Het team zal een lijst van verantwoordelijkheden opstellen.

Partijen zullen ten aanzien van de hierboven genoemde punten van nader onderzoek in goed overleg bepalen wat de exacte opdracht en wijze van presenteren van het resultaat is van de onderzoeken, die onder leiding van Stadsherstel worden uitgevoerd.

De kosten voor deze onderzoeken zullen ongeveer [REDACTED] bedragen (exclusief BTW) en zullen door Partijen gezamenlijk op 33%-33%-34% basis worden gedragen indien onverhoopt de partijen uiteindelijk niet in de Oosterkerk zullen worden gevestigd. Deze kosten worden door Stadsherstel voor 100% gedragen als het wel doorgaat en de huurovereenkomsten zijn getekend. Bij overschrijding van de kosten zal Stadsherstel deze meerkosten dragen, met uitzondering van specifieke extra wensen van de overige Partijen en de relevante Partij vooraf akkoord heeft gegeven deze kosten te vergoeden.

Deze onderzoeken dienen uiterlijk afgerond te worden binnen het onder 2-j genoemde tijdsplan.

Wanneer één van de Partijen aantoonbaar dat de onderzoek conclusies niet passen binnen de in deze overeenkomst vastgelegde kaders voor wat betreft financiën of functionaliteit, kan dat een beëindiging van de samenwerking tot gevolg hebben.

Indien één van de Partijen deze samenwerking beëindigt zal Stadsherstel eerst proberen met de andere Partij de mogelijkheden te verkennen en een nieuwe intentieovereenkomst op te stellen met vergelijkbare uitgangspunten.

f. Bouwkosten, jaarhuur, looptijd en financiering:

- Bouwkosten: De bouwkundige en installatietechnische ingrepen zijn opgenomen en geraamd, Stadsherstel heeft inzicht gegeven in deze kosten. De bouwkosten, inclusief adviseurskosten, zijn begroot op een bedrag van [REDACTED]. De aankoopkosten zijn niet-geïndexeerd aangehouden zoals in de op 12 september 2018 getekende

erfpachtovereenkomst tussen de Gemeente Amsterdam en Stadsherstel met kenmerk 2018-7850.

- Jaarhuur: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Financiering: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Looptijd huurovereenkomst: Het Balletorkest en Stadsherstel beogen een huurovereenkomst aan te gaan met een looptijd van 15 jaar met daarbij een optie voor een verlenging van 5 jaar. De PKA en Stadsherstel beogen een huurovereenkomst aan te gaan met een looptijd van 10 jaar met daarbij telkens een optie voor een verlenging van 5 jaar. In de huurovereenkomsten zal ter zijner tijd worden vastgelegd dat bij onverhoopt wegvallen van één van de Partijen de vrijgekomen ruimte te huur wordt aangeboden aan de andere partij.
- BTW component: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Een en ander is schematisch weergegeven in de in [Bijlage \[4\]](#) opgenomen financiële vergelijking.

- g. Architectenkeuze: Partijen achten deze keuze van groot belang. Architectenbureau Brandjes en van Baalen is door Stadsherstel voorgesteld als hoofdarchitect. Stadsherstel is de opdrachtgever en treedt op als bouwheer. Het Balletorkest en de PKA zullen op hun beurt zorgen voor een vertegenwoordiging van goede kwaliteit in het ontwerpteam.

Aanbesteding(srisico): Na het moment van afronden en vaststellen van deze onderzoeken wordt door Stadsherstel een directiebegroting vastgesteld, op basis waarvan de huurovereenkomsten gesloten worden, indien noodzakelijk met aanpassing van de huursommen en investeringsbedragen die in deze LOI zijn genoemd. [REDACTED]

- h. Demarcatie (eigenaarsbelang en huurdersbelang): Partijen zullen in het huurcontract een zo helder mogelijke demarcatie aanleggen waar uit blijkt waar de investeringen van Stadsherstel (als eigenaar) ophouden en die van beide andere Partijen (als huurders) beginnen.

Partijen zijn het er over eens dat:

- Stadsherstel in ieder geval voor haar rekening zal nemen; alle bouwkundige, constructieve en installatietechnische werkzaamheden (waaronder valt: de basis podiumverlichting en de basisverlichting in kantoorruimten), mobiele horeca-uitgifte balie, eenvoudige inrichting horeca-uitgiftepunt boulevardzijde, alsmede de vloerbedekking;
- Voor de huurders zijn de extra kosten voor het inrichten van de kantoor- en samenkomstruimten met meubilair, werkplekverlichting zaalstoelen en specifieke interieuronderdelen in de samenkomstruimten (zoals verplaatsbaar podiumopstelling-/zitmeubel), die allen eenduidig worden ontworpen door de hoofdarchitect, in overleg met de Partijen;
- Voor uitwerking en kosten van de huurders zijn: eventuele aanvullende podium- en theateerverlichting, geluidsinstallatie, eventueel nieuwe keuken- en kookinrichting in de voormalige kosterwoning, koffieapparaten en dergelijken.

Behalen akoestische doelstellingen: Omdat een symfonieorkest in de praktijk een langere periode nodig heeft om te kunnen wennen aan de akoestiek, wordt een termijn van twee jaar aangehouden waarbinnen aanvullende akoestische maatregelen worden gerealiseerd om de akoestiek indien nodig te optimaliseren voor het orkest. Een deel van de investeringen wordt gereserveerd zodat op deze onvoorziene kosten wordt geanticipeerd. De hoogte van deze reservering zal in overleg met Peutz tot stand komen. Dit is, als ervaringsdeskundige, de geëigende partij om hier een realistisch bedrag aan te koppelen. Indien binnen deze twee jaar Het Balletorkest stelt dat de gewenste akoestische doelstellingen niet haalbaar zijn en Peutz zich achter dat standpunt schaart, zal Stadsherstel met Het Balletorkest in overleg treden over het ontbinden van de huurovereenkomst.

- i. Communicatie met derden: Partijen zullen zich gezamenlijk sterk maken voor een goede communicatie met de buurt, het stadsdeelbestuur en het bestuur van de stad. Tijdens de duur van deze intentieovereenkomst tot en met gereed zijn van de bouwwerkzaamheden is

Stadsherstel de woordvoerder. Diezelfde periode wordt door de partijen benut om middels een Memorandum of Understanding nader te concretiseren hoe om te gaan met elkaar en straks onderhurende buurtpartijen.

- j. Tijdspad:
- a. Uitgangspunt is dat na ondertekening van deze overeenkomst de aankoop van de Oosterkerk door Stadsherstel uiterlijk 25 maart 2022 wordt geëffectueerd. Hiervoor is nog goedkeuring van de raad van commissarissen van Stadsherstel nodig.
 - b. Stadsherstel zal voor die datum in overleg treden met de zittende huurders in de Oosterkerk om middels goed overleg met hen te bewerkstelligen dat zij op de hoogte zijn van het plan voor overname van de kerk en dat een tijdelijk huurcontract tussen Stadsherstel en zittende huurder kan worden afgesloten voor de periode totdat de werkzaamheden in de Oosterkerk gaan starten (verwacht: januari 2023). De basis voor dit tijdelijke huurcontract is het lopende contract van betreffende huurder met de Stichting Oosterkerk.
 - c. Partijen spannen zich in om genoemde onderzoeken af te ronden per juli 2022, zodat de vergunning aangevraagd kan worden per oktober 2022;
 - d. Binnen twee maanden na het afronden van de onder 2e genoemde onderzoeken en het vaststellen van de directiebegroting zullen de uiteindelijke huurovereenkomsten gemaakt en ondertekend worden, inclusief een vaststellingsovereenkomst van te maken extra investeringsreserveringen;
 - e. Tijdens de looptijd van de omgevingsvergunning worden de aanbestedingsstukken uitgewerkt zodat het aanbestedingstraject kan starten zodra de vergunning is verleend.
 - f. Het streven is de bouwwerkzaamheden te starten per januari 2023. Geschat wordt dat deze circa een jaar zullen duren.
 - g. De onder c en d genoemde werkzaamheden dienen uiterlijk op 31-12-2022 te zijn afgerond.
3. Partijen zullen zich inspannen om de weergegeven afspraken en acties uit te voeren, teneinde te komen tot een huurovereenkomst, mits aan genoemde voorwaarden is voldaan.
4. Ten aanzien van de benodigde bouw/omgevingsvergunning en gebruiksvergunning om dit project te kunnen effectueren, is Stadsherstel de partij die deze vergunningen zal aanvragen, het proces tot verlening daarvan zal begeleiden en alle daaraan gerelateerde kosten zal dragen. De benodigde horeca vergunning dient door de PKA/ondernemer zelf te worden afgesloten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de mogelijke nabetaling van het waardeverschil van de functiewijziging van maatschappelijk naar horeca. Indien de functie wijziging van maatschappelijk naar (deels) horeca plaats vindt dan bedraagt het vooraf bepaalde waardeverschil [REDACTED] bij een volledig gebruik als horeca. Dit waardeverschil zal pro rata in rekening worden gebracht door de gemeente bij erfpachter Stadsherstel op basis van de verhouding horeca en maatschappelijke bestemming en zal door de PKA aan Stadsherstel worden voldaan.
5. Partijen spreken middels de ondertekening van deze LOI naar elkaar uit dat zij de beste intenties hebben te komen tot een huurovereenkomst, echter dat, indien dit onverhoopt niet mogelijk is, om welke reden dan ook, ongeacht aan welke Partij dit gelegen is, Partijen elkaar op geen enkele wijze zullen aanspreken tot vergoeding van schade of kosten. Reeds gemaakte afspraken over verdeling van de eerder genoemde onderzoekskosten zullen onverkort van kracht blijven. Indien Partijen niet met elkaar verder gaan, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen elkaar integer


te benaderen en te behandelen alsmede naar derden integer met de (naam van de) andere Partijen om te gaan.

6. Elke Partij zal de van de andere Partij verkregen informatie, ongeacht de wijze waarop of de vorm waarin deze door de andere Partij aan haar ter beschikking is gesteld, vertrouwelijk behandelen tijdens de onderhandelingen tussen Partijen en na een eventuele beëindiging van de samenwerking. Bij beëindiging van de samenwerking, ongeacht de reden daarvoor, zullen Partijen de verkregen informatie van de andere Partij terstond retourneren en zich onthouden van enige uitlatingen daarover aan derden.
7. Partijen zullen een termijn van 2 maanden hanteren, te rekenen vanaf de afronding van het onderzoek onder punt 2e, om te komen tot de ondertekening van de uiteindelijke huurovereenkomsten. Na afloop van deze termijn zal ofwel een nieuwe LOI worden overeengekomen op basis van de voortgang, ofwel een huurovereenkomst en afspraken over de financiële aspecten en de te verwezenlijken plannen, ofwel besloten wordt niet met elkaar verder te gaan in het onderhavige project.
8. Alvorens tot ondertekening van deze overeenkomst over te gaan dienen partijen toestemming te vragen aan degenen waaraan zij verantwoording dienen af te leggen en zij die bevoegd zijn de huurovereenkomst te tekenen, met inachtneming van artikel 5 (integriteit) .
9. Op deze LOI is Nederlands recht van toepassing en ten aanzien van geschillen zal de rechtbank te Amsterdam exclusief bevoegd zijn.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend:

namens Het Balletorkest:

te VUGHT op 10-2-2022



.....

[de heer P. van Gennip]

namens de Protestantse Gemeente
Amsterdam:

te Oosterhout op 10-2-2022



.....

[mevrouw V. La Porta]

namens Stadsherstel:

te Amsterdam op 10 februari 2022



[de heer M.W.M. van der Burght]

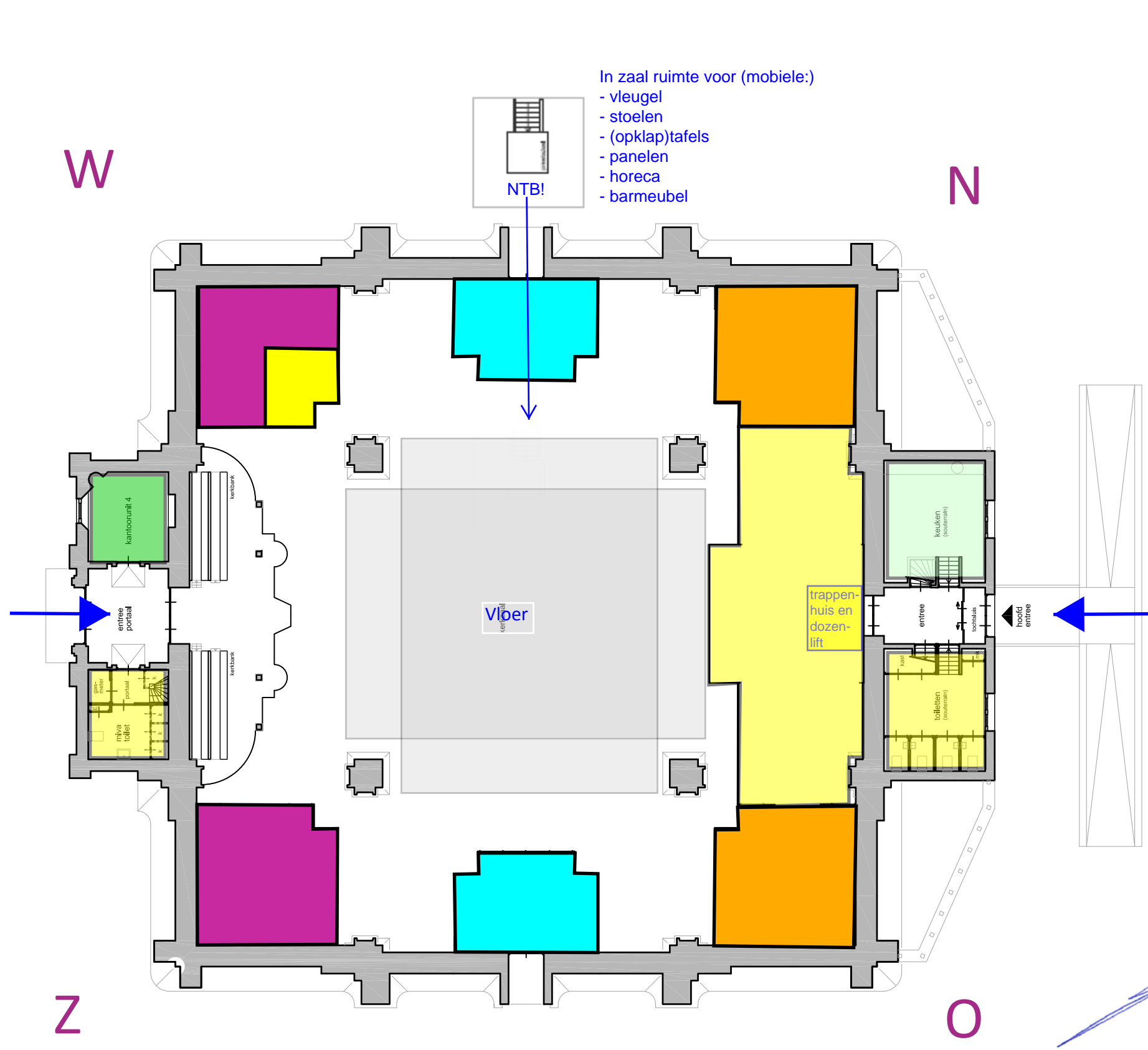
Bijlagen:

Bijlage 1

Plattegrondtekening ruimte indeling d.d. 10-2-2022

Bijlage 3

Brief Boris van der Ham aan wethouder d.d. 26-11-2021



- Afsluitbaar Betekeniscentrum
- Afsluitbaar Balletorkest
- Ontmoeting, gebruik bij de zaal (minimaal N- en O hoek afsluitbaar)
- Horeca
- Betekeniscentrum + Balletorkest, vergaderen en bellen
- Keuken voor algemeen gebruik en gebruik HvV voor activiteiten
- Ruimte Betekeniscentrum, met 1x piano 60 dagen is Het Balletorkest te gast

Versie LOI 10-02-2022

M. van der Burght

Amsterdam 10-2-2022

M. van der Burght
adjunctdirecteur

Stadsherstel Amsterdam NV

[Handwritten signature]

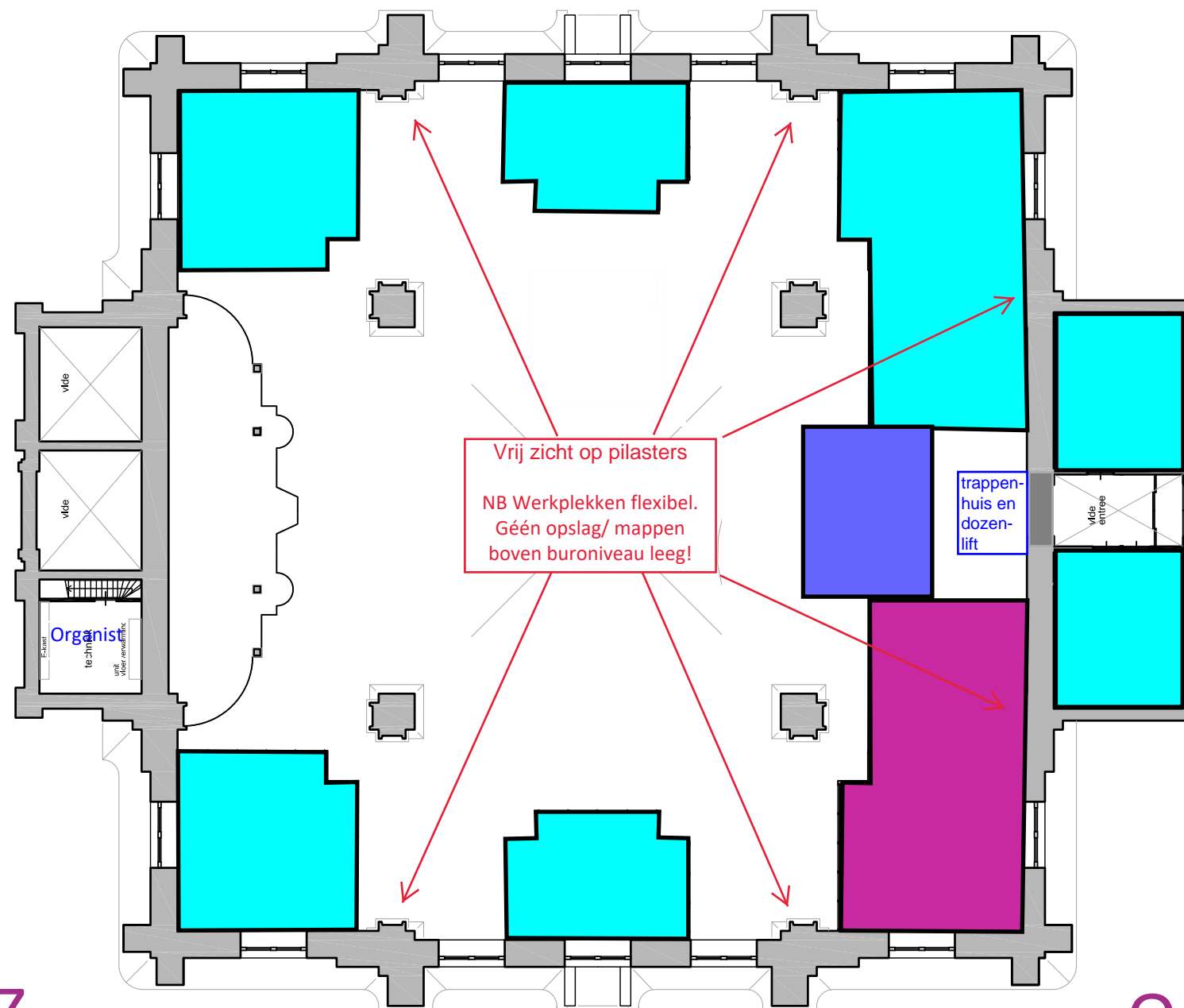
Vught, 10-02-2022
P. van Gennip
Directeur Het Balletorkest

V. La Porta

Oosterhout, 10-02-2022
V. La Porta
directeur Kerkelijk Bureau - ambtelijk
secretaris Protestantse Gemeente
Amsterdam

W

N



- Afsluitbaar Betekeniscentrum
- Afsluitbaar Balletorkest
- Ontmoeting, gebruik bij de zaal (minimaal N- en O hoek afsluitbaar)
- Horeca
- Betekeniscentrum + Balletorkest, vergaderen en bellen
- Keuken voor algemeen gebruik en gebruik HvV voor activiteiten

Versie LOI 10-02-2022

Z

O

M. van der Burght

Amsterdam 10-2-2022

M. van der Burght
adjunctdirecteur

Stadsherstel Amsterdam NV

V. La Porta

Oosterhout, 10-02-2022

V. La Porta

directeur Kerkelijk Bureau - ambtelijk secretaris Protestantse Gemeente Amsterdam

Entresol

Vught, 10-02-2022

P. van Gennip

Directeur Het Balletorkest

26 november 2021
Amsterdam

Geacht Stadsbestuur,

Op 23 maart 2021 ben ik door de gemeente Amsterdam benaderd om een verkenning uit te voeren inzake de Oosterkerk. Op 17 mei heb ik u mijn eerste schrijven over de voortgang doen toekomen. Nu stuur ik opnieuw een stand van zaken.

Overzicht van de verkenning

De gemeente Amsterdam is al jaren voornemens de kerk te verkopen aan Stadsherstel. De verkenning waartoe ik werd verzocht ging over de plannen van mogelijke toekomstige huurders. Onderzocht moest worden of zowel de plannen van het Balletorkest aan de ene kant, als de plannen van de PKA aan de andere kant gecombineerd kunnen worden. Aanvankelijk waren er drie visies. Kortweg komen die hierop neer:

1. Een visie waarin Het Balletorkest de hoofdhuurder van de Oosterkerk wordt, en waar kantoren van het HBO zouden komen in de kosterwoning van de kerk. Buiten de 55 tot 60 dagen dat HBO erin repeteert blijft de zaal te huur. Buurt- en sociale activiteiten blijven gefaciliteerd.
2. Visie van de PKA waarin er drie 'huizen' zijn: Verbinding, Bezieling en Vernieuwing. Bij elkaar heet dit het Betekenis Centrum (BC). Het plan omvat ook (ondersteunende) horeca in de kerkzaal, en het aaneenschakelen van de nu bestaande ruimten in de kerkzaal tot twee grote ruimten met multifunctionele ruimten en kantoren aan de zijkanten van de kerk,
3. Visies van verschillende buurtorganisaties, neergelegd in de punten die verstuurd zijn in november 2019, en nogmaals verstuurd in februari 2021, waarin onder meer wordt gepleit voor behoedzaamheid in het aanpassen van het gebouw, het behoud van buurtactiviteiten, geen verplichte horeca-afname, behoud van het vrouwenhuis en laagdrempelige muziekbeleving.

Vanaf 23 maart ben ik als verkenner aan de slag gegaan. In mijn tussentijds verslag van 17 mei 2021 aan het gemeentebestuur van Amsterdam heb ik mijn werkzaamheden, acties en bevindingen tot dan toe gemeld. Onderdeel van mijn werkzaamheden waren de diverse gesprekken die ik met vertegenwoordigers van de Protestantse Kerk Amsterdam, Het Balletorkest, Stadsherstel heb gevoerd, alsmede met vertegenwoordigers van de buurt, en Stichting Oosterkerk. Het was vrij snel duidelijk dat er zeker mogelijkheden waren tot samenwerking. Belangrijk was dat het HBO bereid was de kosterwoning op te geven ten

behoefte van o.a. het vrouwenhuis. Ook was inmiddels duidelijk dat er meer mogelijk was wat betreft de inrichting van de kerk. Bovendien bleken er programmatisch mogelijkheden te zijn om repetities en andere activiteiten te kunnen combineren.

Sinds mijn tussentijds verslag van 17 mei is het volgende gebeurd:

- Vertegenwoordigers van de Protestantse Kerk Amsterdam, Het Balletorkest, Stadsherstel en ikzelf hebben een aantal vergaderingen gehouden over verdere samenwerking op het gebied van programmering.
- Ik heb een aantal maal overleg gehad met vertegenwoordigers van buurtorganisaties en de Stichting Oosterkerk.
- Op 15 juni heb ik het gemeentebestuur van de Gemeente Amsterdam een brief gestuurd met vragen over de noodzakelijkheid van een POM-status van de toekomstige koper van de Oosterkerk. Op 1 juli heb ik van Wethouder Meliani, een antwoord gekregen. In de brief werd het staande beleid van het college nader toegelicht, en werd bevestigd dat van de huidige partijen alleen Stadsherstel een koper kan zijn van de Oosterkerk.
- Midden juli is vastgesteld dat het voornaamste te tackelen probleem voor het samengaan van de plannen van de PKA en het Balletorkest het nieuwbouwen en gebruik van ruimten in de kerkzaal is. Bij dat overleg heb ik benadrukt dat we moeten werken vanuit de intrinsieke waarde van de zaal. Op de intrinsieke waarde van de kerkzaal zal ik later in deze brief verder ingaan.
- Begin augustus heb ik gesprekken gevoerd met een bestuurder van de PKA, Arjen Boersma, en met Stephan Ummelen die als Kerkvernieuwer de gedachten achter het Huis van Vernieuwing heeft vormgegeven.
- Eind augustus heb ik onderzocht samen met Andre Winder van Monumenten & Archeologie of een nieuwe brede cubicle bij de (huidige) hoofdingang ~~in~~ aan de pleinzijde van de kerkzaal een optie zou kunnen zijn, tezamen met een extra verdieping aldaar. Hiermee kunnen eerder geconstateerde problemen met logistiek door de zaal worden voorkomen, en kan de connectie met de voorkant van het gebouw worden verstevigd. Ik heb deze optie meegegeven aan alle partijen.
- In de zomervakantie hebben het HBO en PKA een nieuwe poging gedaan om te bezien of er qua oppervlakte ruimten toch meer ineen kan worden geschoven. Dit om zorg te dragen dat er zo min mogelijk nieuwe bouwwerkzaamheden gedaan hoeven te worden in de kerk.
- In september en oktober heb ik verschillende afrondende gesprekken gevoerd met Arjen Boersma en Vincenza la Porta (PKA), Piet van Gennip (HBO), Michiel van der Burght en Ruth van der Puijl (Stadsherstel). Hierin lag onder meer een compromisvoorstel van de PKA op tafel.

Borging van buurtbelangen

Hoewel ik de opdracht heb gekregen met name te onderzoeken of de plannen van HBO en KPA gecombineerd konden worden, heb ik het van het begin af aan van groot belang gevonden de buurtbelangen in de plannen mee te nemen. In de buurt zijn veel organisaties en initiatieven actief. Velen zijn als regelmatige buurtgebruiker betrokken bij de Oosterkerk. Zonder volledig te zijn noem ik de Stichting Oosterkerk, het buurtcomité Oostelijke Eilanden, het Huis van Verbinding, Het Eilandenoverleg, Het Plantage Weesperbuurt Overleg, Hart voor de Buurt, het Vrouwenhuis, Dock, Plukbos, Stichting Accu, Stichting over de Brug, Stichting Kattenburger Buurtmakers en de Psychologenpraktijk die is gehuisvest in de

Oosterkerk. Daarnaast zijn er vele andere betrokken buurtbewoners. Ik constateer dat er over de toekomst van de Oosterkerk veel verschillende en uiteenlopende opvattingen bestaan, maar dat er ook enkele rode draden te herkennen zijn.

Gebiedsmakelaar Danny Konings verwoordde het richting mij het meest nauwkeurig: “De buurt is betrokken bij de toekomstige invulling van de Oosterkerk. Daarmee zijn er vanzelfsprekend veel meningen over de toekomstige invulling. Ik constateer dat de standpunten en belangen van de buurt niet eenduidig zijn. Anders gesteld: er kan niet gesproken worden van ‘de mening van de buurt’. De gemene deler lijkt te zijn: de buurtfunctie van de Oosterkerk is onmiskenbaar en belangrijk bij de toekomstige invulling.”

Dat beschreven buurtbelang kwam onder andere tot uiting in de brief van 20 december 2017 vanuit de heer Van Beveren, toenmalig gebiedsmakelaar van Centrum-Oost richting RVE Vastgoed. Hij schreef welke zaken belangrijk waren bij de toekomstige ontwikkeling van de Oosterkerk.

Hij beschreef in 2017 de voorwaarden als volgt:

- De functie van de Oosterkerk moet bijdragen aan de gewenste gebiedsontwikkeling van de Oostelijke Binnenstad. Het gaat hierbij vooral om de Eilandenboulevard die de verbindingroute vormt van het Kadijksplein/ Scheepvaartmuseum/ Kattenburgerplein en de Czaar Peterstraat/Funenpark/Molen de Gooier/Brouwerij t IJ. Op de route vormt de Oosterkerk *landmark*.
- Een (gedeeltelijke) invulling met horeca, met zijn (hoofd)entree aan de straatkant, vergroot de aantrekkelijkheid van de Eilandenboulevard. Wordt horeca gecombineerd met een andere functie dan heeft een culturele functie de voorkeur, denk hierbij aan een museum, theater, galerie, of ambachtelijke functie zoals een brouwerij;
- Een functie waarbij de kerk 'behouden blijft voor de buurt', zoals bijvoorbeeld een ontmoetingsplek in de ruimste zin van het woord;
- De huidige afspraken over het bespelen van het orgel om het in goede staat te houden moeten worden gerespecteerd. Het heeft meerwaarde als in de kerk incidenteel orgelconcerten kunnen worden gehouden.

Een ander belangrijk document is het al genoemde stuk dat verschillende buurtorganisaties onder de naam ‘het Eilandenoverleg’ hebben opgesteld in 21 november 2019. Hierin stonden voorwaarden voor buurtgebruik in beschreven. Uitgangspunt van deze organisaties is met name het behoud van de laagdrempelige buurtfunctie.

Die wensen die in die brieven beschreven zijn waren:

- 50-55 gratis concerten per jaar met vrijwillige bijdrage;
- Ongeveer 20 dagdelen voor buurt evenementen per jaar;
- De dagdelen moeten zowel overdag als 's avonds en zowel op werkdagen als in het weekend af te spreken zijn 1 à 2 maanden voor het buurt evenement;
- Soms moet een buurt evenement op korte termijn geregeld kunnen worden, zoals bij overlijden. Daar moeten voldoende mogelijkheden voor zijn;
- De kosten voor buurtgebruik met gratis toegang van de Oosterkerk mogen niet hoger liggen dan de huidige tarieven;

- Het moet mogelijk zijn om bij buurt evenementen de buurt zelf de catering (inclusief dranken) te laten verzorgen zonder extra kosten;
- Het moet mogelijk blijven om tegen geringe kosten tentoonstellingen met een betekenis voor de buurt in de Oosterkerk te houden, die net zoals nu low profile zijn, beperkt in ruimtebeslag en verplaatsbaar in dien nodig;
- Ook kerkelijk gebruik kan voor de buurt van belang zijn, bijvoorbeeld door de Citykerk. Dus ook daarvoor moeten mogelijkheden zijn zonder hoge kosten;
- De beheerder moet voor de buurt makkelijk aanspreekbaar zijn;
- Het monumentale Van Oeckelenorgel moet regelmatig bespeeld kunnen worden. Minimaal een keer per maand;
- Het monumentale karakter van zowel de kerk als het Van Oeckelenorgel mag niet worden aangetast door grootschalige verbouwingen. Dat geldt niet alleen voor het uiterlijk, maar vooral ook voor de akoestiek;
- Verbetering van sanitaire voorzieningen en keuken zijn noodzakelijk, maar grootschalige horeca in de vorm van een Grand Café is ongewenst.

In drie afzonderlijke brieven door een aantal buurtpartijen zijn bovenstaande punten opnieuw kracht bij gezet. Het Eilandenoverleg deed dat in een schrijven aan wethouder Meliani op 22 februari 2021, en het Plantage-Weesperbuurt Overleg en de Stichting Oosterkerk deden dit op 8 maart 2021. De punten van deze drie organisaties, als de andere buurtpartijen, heb ik meegenomen in mijn verdere verkenning en in de voorstellen voor het vervolg van het traject.

Intrinsieke waarde van het gebouw

In mijn verkenning ben ik tot de conclusie gekomen dat bij het gebruik van het gebouw zoveel mogelijk moet worden uitgegaan van de waarde die de plek van zichzelf heeft: de *intrinsieke waarde* van de kerkzaal en de intrinsieke waarde van het kerkgebouw in zijn geheel. Een intrinsieke waarde kan komen van de plek zelf, maar kan ook ontstaan door een waarde die een plek in de loop van de jaren verkregen kan hebben, bijvoorbeeld door een sociale, culturele en maatschappelijke functie.

Met dat in mijn achterhoofd stel ik een aantal zaken vast:

1. **Waardevol gebouw** De Oosterkerk is een monumentaal gebouw, dat van zichzelf al waarde heeft. Het moet voor de komende generaties worden behouden. Ingrepen in het gebouw moeten daarom weloverwogen zijn en huidige ingrepen moeten zodanig plaatsvinden dat ze in de toekomst ook weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
2. **Plaats voor kwetsbaren** De Oosterkerk heeft ook een functie als laagdrempelig sociaal ontmoetingspunt in de buurt. Zo is het ‘Vrouwenhuis’ en de psychologische ondersteuning die zich nu in de kosterwoning bevinden van ontegenzeggelijke waarde voor kwetsbare buurtbewoners. Een plek van vertrouwen waar gewerkt wordt aan sociale cohesie en het versterken van eigen kracht door verbindende projecten op het gebied van talentontwikkeling, kunst en cultuur, ontmoeting en het leven samen delen en vieren. Een dergelijke invulling heeft voor de Oosterkerk een intrinsieke waarde die moet worden voortgezet.
3. **Incidentele activiteiten** De Oosterkerk, en met name de kerkzaal, is daarnaast een plaats waar verschillende sociale activiteiten samenkomen. Van bruiloften, begrafenissen, herdenkingsbijeenkomsten tot aan voorlichtingsavonden van de deelraad. Daarnaast zijn er regelmatig tentoonstellingen, die op relatief korte termijn

georganiseerd kunnen worden. Ook die activiteiten *horen* bij de Oosterkerk, en zijn wat mij betreft intrinsiek.

4. **Laagdrempelige muziekbeleving** De Oosterkerk heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld als een laagdrempelige plek voor muziekbeleving. Per jaar zijn er omstreeks 50 concerten, deels gegeven door studenten van het Amsterdams Conservatorium, en door andere professionele gastmuzikanten. De Stichting Oosterkerk heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat deze concerten op basis van een vrijwillige bijdrage gegeven konden worden. Dit was mogelijk gemaakt door een relatief lage zaalhuur. Die laagdrempelige wijze van muziekbeleving is onderdeel geworden van de intrinsieke waarde van het gebouw. De huidige akoestiek behoeft echter wel verbetering. Niet alle muziek klinkt er even mooi. Voor koren en het orgel in de kerk is de akoestiek wel uitermate geschikt. Op het aanwezige orgel wordt ook met een redelijke frequentie gespeeld.
5. **Levensbeschouwelijk trefpunt** De Oosterkerk heeft daarnaast ook een functie behouden/gekregen als levensbeschouwelijk trefpunt, in de meest brede betekenis van het woord. Van vernieuwende kerkelijke bijeenkomsten, tot inspiratiesessies en lezingen. Hoewel de kerkzaal ook hier wat betreft akoestiek niet ideaal is, zijn deze activiteiten intrinsiek passend bij de plek.

Kantoorruimte en horeca Naast de bovengenoemde 5 intrinsieke waarden van het gebouw en de zaal, heeft de kerkzaal de afgelopen decennia ook een andere bestemming gekregen: kantoorruimte. Door middel van zes deels-transparante cubicals in de kerkzaal zijn er kantoren waar zowel opslag van stoelen is gerealiseerd, als ook kantoorruimte voor bespelers van het gebouw, en voor 'derden'. Hoewel dit een nuttige bestemming is van de ruimte, kies ik er niet voor om deze benutting op dezelfde hoogte te plaatsen als de genoemde 5 intrinsieke waarden van het gebouw en zaal. Kantoorruimte is immers ook andere plaatsen in de buurt te realiseren, en kantoorruimte inbouwen kan afbreuk doen de beleving van de ruimte en het vloeroppervlak verkleinen voor ander activiteiten. Uitzondering hierop kan zijn als deze ruimten een duidelijke directe link hebben met hetgeen op de kerkvloer of in het gebouw plaatsvindt. Ook kan de verhuur van (kantoor-)ruimten aan derden helpen de financiële exploitatie van het gebouw rond te krijgen. Inkomsten uit verhuur kan ook helpen de laagdrempelige (gratis of goedkoop) activiteiten financieel mogelijk te maken. In alle omstandigheden moet behoedzaam en goed onderbouwd worden omgegaan met het bouwen in de kerk. Ook horeca in de kerkzaal heeft geen onmiddellijke intrinsieke waarde. Ook hier moet de meerwaarde goed onderbouwd zijn.

Uitkomst van mijn verkenning tot nu toe

1. Op de vraag of de plannen van het Balletorkest en de plannen van de Protestantse Kerk Amsterdam (Betekenis Centrum) gecombineerd kunnen worden is het antwoord: Ja, dit is mogelijk. Mocht de gemeente Amsterdam overgaan tot de verkoop van de kerk, dan zal Stadsherstel de nieuwe eigenaar worden van de Oosterkerk, en de PKA en HBO worden beide vaste huurders. De nu bestaande activiteiten van de PKA in de kerk rond verbinding, bezieling en vernieuwing, passen als vanzelfsprekend bij de intrinsieke waarde van de kerk en de kerkzaal. Verdere ontwikkeling daarvan zou mogelijk moeten kunnen zijn. Dat de Oosterkerk zich de afgelopen decennia ook heeft ontwikkeld tot een plaats waar veel muziek wordt gemaakt, krijgt met de intrek van het HBO een extra verdieping. Ook hun aanwezigheid past in de intrinsieke waarde van de kerkzaal. Bovendien zorgen de inkomsten van de huur van de PKA en het

HBO voor een langdurig financiële zekere bodem voor de Oosterkerk, waardoor andere activiteiten in de kerk ook goedkoper kunnen blijven.

2. Wat betreft de ruimtelijke inrichting van de kerk kan bij de ingang aan de pleinzijde een nieuwe ruimte worden gerealiseerd, waar de huurders van de kerk (BC/HBO) gebruik van zullen maken. Doel is dat de eerste etage daarvan benut wordt voor kantoorruimte, en de begane grond voor flexibel gebruik beschikbaar is. De kosterswoning (het voorhuis) blijft de eenvoudig toegankelijke plaats voor buurtbewoners, onder meer het vrouwenhuis.
3. Horeca zal in de basis worden gerealiseerd in de aparte ruimte aan de straatkant van de Oosterkerk en op een nader uit te zoeken flexibele manier in de kerkzaal. Deze ondersteunende horeca zal bij voorkeur in handen komen van een sociale ondernemer.
4. De vorm van het dagelijks beheer van de Oosterkerk zal in de volgende fase in gezamenlijkheid worden vastgesteld.
5. Het Betekenis Centrum programmeert niets wanneer het HBO repeteert. Het HBO geeft jaarlijks medio mei een concept planning af aan het BC en in juni van ieder jaar de definitieve planning voor de 55-60 dagen dat zij repeteren. Er worden afspraken gemaakt over deze termijnen, en ook consequenties wanneer de planning gaat schuiven. Bestaande buurtactiviteiten, zoals nieuwjaarsrecepties, worden meegenomen in de jaarplanning. In overleg met de buurt zullen hiervoor 20 dagdelen beschikbaar zijn voor een laag tarief, ook wanneer deze minder lang van tevoren gepland kunnen worden, zoals bijvoorbeeld herdenkingsbijeenkomsten, feestelijke bijeenkomsten bij buurtinitiatieven, begrafenissen en buurtinformatieavonden. Het is organisatoren vanuit de buurt die de ruimte huren toegestaan hun eigen eten en drinken te regelen. Dit is een nadrukkelijke wens van de buurt.
6. Er zullen akoestische aanpassingen worden aangebracht die zo min mogelijk zichtbaar zijn. Deze kunnen worden benut door het HBO maar ook voor de andere activiteiten, zoals andere muziekoptredens en lezingen. Het benodigde grit wordt optakelbaar. De akoestische aanpassingen van de zaal nemen uitdrukkelijk het effect mee op het Van Oeckelenorgel. Eventuele extra akoestische aanpassingen ten behoeve van het orgel worden in de kostenraming voor de aanpassingen meegenomen. De investeringen die gedaan moeten zullen deels worden meebetaald door HBO en PKA, afhankelijk van de lengte van de huurovereenkomst.
7. Door HBO, PKA/BC en Stadsherstel worden afspraken gemaakt ten behoeve van een frictiepot. Daarmee kan incidenteel af- en opbouwen van de repetitiepstelling worden bekostigd. Deze kan worden benut bij lastiger planbare evenementen, zoals begrafenissen voor mensen uit de buurt.
8. Wat betreft de laagdrempelige concerten worden de concerten van de conservatorium studenten (25 per jaar gemiddeld) voor de laagste huurprijs georganiseerd, zodat hier de vrije toegang voor de buurt kan worden voortgezet. Het Balletorkest zal gemiddeld 10 gratis activiteiten voor de buurt aanbieden, afhankelijk van het aantal producties die dat jaar worden gedaan. Denk aan openbare repetities, concerten, bezoek door schoolklassen enzovoort. Ook wordt een afspraak gemaakt dat in principe het Van Oeckelenorgel minstens 2 keer per maand bespeeld en gratis door het publiek te beluisteren is. Dit alles wordt meegenomen in het vaste programma van de Oosterkerk. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de wens van de buurt dat er ruim 50 gratis concerten moeten worden gehouden. Voor de bekostiging van meer concerten met vrije toegang moeten fondsen worden aangeschreven.
9. Van belang is ook dat in de volgende stappen wordt gegarandeerd dat bij het wegvallen van huurders of mogelijke doorverkoop van de kerk een buurtfunctie

gegarandeerd moet blijven, net als de bescherming van de monumentale waarde van de kerk.

Vervolgstappen

Op basis van deze uitkomsten van mijn verkenning stel ik voor dat Stadsherstel, PKA en het HBO opnieuw gezamenlijk optrekken om bovenstaande punten verder te brengen. Hiertoe is al een projectteam ingesteld.

Ik zal daarnaast met een brede vertegenwoordiging van verschillende organisaties en belanghebbenden uit de buurt een gemeenschappelijke bijeenkomst plannen om op basis van de door hem eerder opgeschreven wensen, en andere praktische bijkomstigheden, het gesprek aan te gaan over de invulling daarvan. De uitkomsten neem ik opnieuw mee in het verdere verloop van mijn verkenning.

Het vervolgproces is ingericht in 4 fases. De eerste fase betreft de onderzoeksfase. Daarvan hebben we nu het onderdeel 'functies' afgerond. De komende weken volgen de gesprekken over kosten en kostenverdeling en over organisatie (van beheer etc.). Het lijkt me nu voor het onderdeel kosten en kostenverdeling belangrijk dat Stadsherstel op basis van nu afgesproken punten een investeringsbegroting gaat opstellen, waarbij een bepaalde bandbreedte zal worden gehanteerd. Hierin zal naast de geschatte begroting ook een meevallende en tegenvallende versie worden aangeleverd. Berekend zal worden wat de daaraan gerelateerde benodigde huur zal zijn. Deze huur wordt modelmatig verdeeld over huren voor kantoren en bijbehorende ruimten enerzijds en zaalverhuur (en horeca) anderzijds.


In het projectteam worden diverse verdeelprincipes en de bijbehorende huursom per huursoort (kantoren – zaalverhuur) en huurder (HBO – PKA – en eventueel Zaalverhuur SH) uitgewerkt. Onderzocht wordt wat dit betekent voor de rollen in de exploitatie, waarbij het met name gaat over de vraag wie de zaalverhuur en horeca exploiteert en hoe dit wordt georganiseerd. Op basis van de uitkomsten wordt gezamenlijk een voorkeursmodel gekozen wat later kan worden uitgewerkt in contracten. De uitgangspunten van de modellen worden aan de diverse achterbannen voorgelegd. Dat zal gaan over de verdeling van de investeringen, de huurprijs en looptijd van het contract, maar ook de daaraan gerelateerde functies als het agenda-beheer en andere rollen.

Nadat goedkeuring is verkregen, wordt een intentieovereenkomst op basis van genoemde uitgangspunten opgesteld en door alle partijen ondertekend. In dit document wordt ook vooruitgekeken naar de drie volgende fases: de uitwerkingsfase, vergunningenfase en bouwfase. De brief zal daarmee afspraken bevatten over de manier waarop de verdere uitwerking van de plannen wordt ingericht en hoe de stem van alle stakeholders wordt geborgd. Het gaat daarbij om: ontwerp, akoestiek, installatie, inrichting, maar ook over organisatorische zaken als het praktisch uitwerken van het agendabeheer en zoeken van een contractant voor de horeca.

Ik streef ernaar dat deze intentieovereenkomst in de eerste maand van 2022 wordt getekend. Als dat is gebeurd dan zal ik in een volgende brief het gemeentebestuur gaan adviseren dat partijen elkaar nu zover hebben gevonden dat de kerk kan worden overgedragen aan Stadsherstel.

Mochten er vragen over het proces tot nu toe, dan ben ik vanzelfsprekend van harte bereid die te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,



Boris van der Ham
Verkenner Oosterkerk

Amsterdam 10-2-2022



M. van der Burght
adjunctdirecteur
Stadsherstel Amsterdam NV

Vught, 10-02-2022



P. van Gennip
Directeur Het Balletorkest

Oosterhout, 10-02-2022



V. La Porta
directeur Kerkelijk Bureau -
ambtelijk secretaris Protestantse
Gemeente Amsterdam