

Hoe haalbaar is mijn neven- of herbestemming?

Financiële en juridische aspecten
in het haalbaarheidsonderzoek
van parochiekerken



Vlaanderen
verbeelding werkt

Platform Toekomst
Parochiekerken

PARCUM vvsg

Inhoudsopgave

Herbestemming parochiekerken 6

1.1 Platform Toekomst Parochiekerken 7

1.2 Probleemstelling 9

1.3 Financieel struikelblok uitgediept 15

1.4 Doelstelling leidraad 17

Integraal haalbaarheids-onderzoek 19

2.1 Vier onderzoekssporen 20

2.2 Projectfasen 23

2.3 Sociaal en pastoraal gewenst programma 25

2.4 Staat en statuut van het gebouw, ruimtelijke haalbaarheid en concept 28

2.5 Financiële haalbaarheid en budget 34

Herbestemmingsscenario's 37

3.3 Toepassing overheidsopdrachten 43

3.4 Schattings- en waarderingsmethoden 45

3.5 Scenario publieke eigendom – publiek programma 47

3.6 Scenario publieke eigendom – privaat programma 48

3.7. Scenario private eigendom – privaat programma of private eigendom – publiek programma 50

Generieke procesflow 51

4.1 Rubrieken 53

4.2 Fasen 56

Initiatie- en verkenningfase 56

Onderzoeksfase 62

Planuitwerkingsfase 67

Keuze voor een privaat-privaat scenario 71

Rekenmodellen 73

Advies en aanbod Platform 76

Referenties 81

Bijlagen 85

Voorwoord

Beste lezer,

Sla er de lokale pagina's van de krant maar op na: als er iets in staat over de toekomst van een parochiekerk, is de kans groot dat het over het prijskaartje gaat. Dat scoort als kop, of als clickbait. Want het is niet ondenkbaar dat de kerk in kwestie na onttrekking aan de eredienst opnieuw geld kost aan de belastingbetaler. En was de onttrekking niet juist een manier om daar korte metten mee te maken?

Zo eenvoudig is het niet.

Het is heel begrijpelijk dat burgers zich vragen stellen bij het kostenplaatje van neven- en herbestemmingsprojecten. Het gaat per slot van rekening over grote bedragen. Maar je krijgt er iets voor terug. Een lokaal bestuur dat zelf een bibliotheek of een hub voor de plaatselijke Sint-Vincentiusvereniging ontwikkelt in een onderbenutte parochiekerk, slaat twee vliegen in één klap. Of zelfs drie. Je ledigt een reële nood, namelijk die aan een bibliotheek of een voedsel- en kledingbedeling. Je zorgt voor een duurzame toekomst voor het gebouw waar lokale mensen aan hechten en dat getuigt van bijzondere erfgoedwaarden. En, wie weet – ten derde – is de neven- of herbestemming een kans om het regenwater van het kerkdak te bufferen of om de pastortuin te openen voor het publiek. Misschien is het kerkgebouw wel de aanleiding tot een heuse transformatie van de dorpskern?

Natuurlijk wil je als lokaal bestuur, of als 'ontwikkeland' kerkbestuur, de kosten in de hand houden. Dat is je plicht. Het Platform Toekomst Parochiekerken, een samenwerking tussen de VVSG en PARCUM, ondersteunt je daarin.

Ministers Somers en Diependaele riepen het Platform in het najaar van 2022 in het leven. Het kreeg toen als expliciete opdracht om te zorgen voor meer gerealiseerde neven- en herbestemmingen en voor ondersteuning aan lokale besturen en kerkbesturen. Samen met de Vlaamse bisschoppen en de andere partners – de agentschappen voor Binnenlands Bestuur en Onroerend Erfgoed, het Team Vlaams Bouwmeester, de koepel van de intergemeentelijke samenwerkingen voor streekontwikkeling (VLINTER) – zette Vlaanderen de financiële haalbaarheid centraal op de parochiekerkenagenda. Het is het thema dat de sleutelactoren in het veld, de lokale besturen en de kerkbesturen, het meeste beroert.

Dit rapport door het Platform, in samenwerking met HOGENT en het bureau Leidsman, werkt als een leidraad op het vlak van financiële haalbaarheid. Het rapport gidst de lokale partners doorheen alle belangrijke mijlpalen en to-do's in het proces dat leidt naar bijvoorbeeld een omgevingsvergunning. Het is binnen dat kader overigens geen must dat het lokale bestuur of de kerkfabriek zélf ontwikkelt. Verhuur, erfpacht, verkoop onder voorwaarden: het komt allemaal aan bod.

Tijdens een recente activiteit van het Platform benadrukte architect Chris Poulissen hoe belangrijk het is om te voorkomen dat kansen verspild worden. Hij verwees daarbij naar de Heilige-Geestkerk in Antwerpen die een bijzondere samenwerking aangaat met een innovatief project dat net naast de kerk verrees. Ik attendeerde al op regenwater bufferen en een tuin delen. Ook (zonne)energie uitwisselen is een reële mogelijkheid, zo bewijst de Heilige-Geestkerk. Dergelijke kansen doen zich voor, zeker met betrekking tot parochiekerken. Kansen delen is lasten, maar toch vooral lusten, delen.

Neven- en herbestemmingen van parochiekerken hoeven geen financiële aderlating te betekenen voor een lokaal bestuur. Dat toont dit rapport aan. Én dat, ongeacht de precieze budgetsamenstelling en het beheer op lange termijn, lokale besturen een belangrijke rol spelen door processen te initiëren.

Ik ben verheugd dat we daarvoor met het Platform een leidraad opstelden en zo ondersteuning en inspiratie bieden aan lokale besturen en kerkbesturen voor de bestuursperiode 2025-30. En ik hoop dat we allemaal de uitdaging aangaan.



Wim Dries

Voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)



Herbestemming parochiekerken

1.1 Platform Toekomst Parochiekerken

Het Platform Toekomst Parochiekerken ondersteunt gemeentebesturen en kerkbesturen in kerkenbeleidsplannen en de neven- en herbestemming van parochiekerken. Ministers Somers en Diependaele richtten het Platform op in het najaar van 2022. Het is operationeel sinds de lente van 2023. De oprichting van het Platform Toekomst Parochiekerken kadert in een reeks beleidslijnen over de toekomst van de parochiekerken, zoals het uitbreiden van de financiële stimulansen en het verplicht maken van de kerkenbeleidsplannen.

Het team van het Platform bestaat uit personeelsleden van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en het expertisecentrum voor religieus erfgoed PARCUM. De leden van het team hebben expertise in parochiekerken, architectuur, erfgoed, restauratiepraktijk, participatie, relevante procedures en het beleid ter zake. Vandaag ontbreekt de economische of financiële expertise veelal.

Beleids- en andere actoren zoals de kabinetten en agentschappen voor Binnenlands Bestuur en Onroerend Erfgoed, de Bisschoppenconferentie, het Team Vlaams Bouwmeester en VLINTER (de koepel van de intergemeentelijke samenwerkingen voor streekontwikkeling) ruggensteunen het Platform. De burgerlijke en de kerkelijke overheid zijn via de stuurgroep van het Platform nauw betrokken. Daarnaast is er samenwerking binnen een breder netwerk van regionale en lokale partnerorganisaties. Op die manier is er sprake van een echt platform waarop het aanpakken van de hele uitdaging van de toekomst van de parochiekerken kan gebeuren. Ook in dat bredere netwerk is de financiële expertise ondervertegenwoordigd – ze is er wel, bij sommige VLINTER-leden bijvoorbeeld, maar in beperkte mate.

Het Platform helpt lokale besturen en kerkbesturen met

- **adviesvragen** in verband met: kerkenbeleidsplannen, her- en nevenbestemming, subsidies, procedures en het juridische aspect
- **kerkenbeleidsplannen**
- **neven- en herbestemming** (visieontwikkeling, bestemmings- en andere studies, uitvoering). Dat komt neer op iedereen rond de tafel krijgen, een plan van aanpak mee opstellen, doorverwijzen naar de juiste partners, externe expertise aanreiken, helpen met typebestekken en helpen met overeenkomsten en subsidies. Het Platform doet aan een vorm van 'basisregie' om projecten van neven- en herbestemming op te starten. Deelaspecten die mogelijk aan bod komen bij neven- en herbestemming zijn erfgoed, architectuur en ontwerp, stedenbouw, participatie, collecties van roerend goed, financiën en beheer, en de regie over de elementen die aan bod komen tijdens een traject.

Het Platform heeft daarnaast de taak om privaat initiatief te stimuleren. Naast het ondersteunen van lokale besturen en kerkbesturen en het stimuleren van privaat initiatief voor de parochiekerken doet het Platform aan communicatie over de toekomst van de parochiekerken, beleidsafstemming, monitoring van het veld en vorming.

Opdracht ruimtelijk-financiële haalbaarheid

Het Platform Toekomst Parochiekerken is via de VVSG opdrachtgever van dit traject over de ruimtelijk-financiële haalbaarheid van de neven- en herbestemming van parochiekerken. Het Platform schakelt de expertise van HOGENT-DRUM en Leidsman in en werkt samen met die partners een leidraad ruimtelijk-financiële haalbaarheid uit. Leidsman verzorgt bovendien een eenvoudige rekenmodule.

Dit onderzoeksrapport probeert een reële lacune in Vlaanderen in te vullen. Het probeert vat te krijgen op de (financiële) haalbaarheid van trajecten van neven- en herbestemming. Dat is een item dat de gemeenten en de kerkbesturen beroert en waarover het Platform tijdens het eerste operationele anderhalf jaar veel vragen kreeg. De volgende secties leggen de probleemstelling van de financiële haalbaarheid onder een vergrootglas en beschrijven de doelstellingen van het onderzoek.

1.2 Probleemstelling

Algemene uitdaging parochiekerken

In 2013 telde Vlaanderen 1786 parochiekerken. Parochiekerken zijn expliciet gebouwen voor de openbare eredienst, zo erkend door de burgerlijke en de kerkelijke overheden. Een nieuwe meting is in de maak op dit moment. Dat is nodig omdat er sinds 2013 meerdere kerkgebouwen aan de eredienst onttrokken zijn – een 150-tal – waardoor er officieel minder parochiekerken zijn dan in 2013.

38% van de 1786 parochiekerken is volledig beschermd als monument. Nog eens 15% is gedeeltelijk beschermd (de toren, het orgel) of maakt deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De meeste ‘oude kerken’ (gebouwd voor het concordaat van 1801) zijn eigendom van de respectievelijke gemeente. De meeste kerken van daarna – of oude kerken die grondig gerenoveerd werden na 1801 – zijn eigendom van de respectievelijke kerkfabriek.

Er is een groot priestertekort in Vlaanderen. Voorgangers van de katholieke eredienst doen meerdere parochiekerken aan. Naar schatting blijven er in Vlaanderen in 2030 nog een goede 200 gewijde en actieve priesters over (De Decker 2017).

Relatief weinig gelovigen wonen ten minste maandelijks een katholieke viering bij. Goede cijfers gemeten na de studie van Marc Hooghe en Nele Havermans (2011), *Kerkpraktijk in België: Resultaten van de zondagstelling in oktober 2009*, zijn er amper. Hooghe en Havermans hebben het over 5,4 procent als het aandeel van de Belgen dat nog regelmatig, minstens maandelijks, een viering bijwoont. Het aantal doopsels, kerkelijke huwelijken en kerkelijke uitvaarten gaat snel achteruit, met nog rond de 35 procent kerkelijke uitvaarten (Snoekx 2023). De Kerk brengt de ‘speciale vieringen’ hoe langer hoe meer bij elkaar in de ‘centrumkerken’ of ‘zondagskerken’.

De kosten voor de exploitatie van de parochiekerken liggen hoog. Het verwarmen van een kerk bijvoorbeeld is duur. Traditionele investeringen zoals restauraties zijn kostelijk. De afgelopen jaren is er geen sprake van een spectaculaire toename van de exploitatiekosten en de investeringen. Uit een recente studie van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (2023): “De gemiddelde rooms-katholieke kerkfabriek beschikte in 2021 over een exploitatiebudget van bijna 45.000 euro, waarvan de kleine helft (20.890 euro) afkomstig is van eigen exploitatieontvangsten en een grote helft (23.601 of 53,05%) van de gemeentelijke exploitatie-dotatie”. Uit dezelfde studie blijkt dat in de periode 2008-2021 de investeringsuitgaven per kerkbestuur jaarlijks gemiddeld 27.998 euro bedragen. Een gemiddelde katholieke kerk – exploitatie en investeringen opgeteld – ‘kost’ 72.500 euro per jaar. Een groot deel daarvan komt uit eigen inkomsten (29.700 euro), de rest (42.800 euro) uit toelagen, premies en subsidies.

Het is niet zo slecht gesteld met de algemene bouwfysische toestand van onze parochiekerken. De kerkbesturen, daarin gesteund door de gemeenten, hebben daarin een belangrijke rol gespeeld, als goede huisvaders, niet zelden ondersteund door Monumentenwacht. Dat neemt niet weg dat er parochiekerken zijn die in een relatief slechte staat verkeren. Een restauratiecampagne is dan snel een miljoenenproject, met tussen de 30 en de 70% tussenkomst vanuit Vlaanderen.

Het afzetten van de hoge kosten tegen de ‘graad van gebruik’, wat een pragmatische reflex is, is niet zonder risico. Parochiekerken hebben meestal een betekenis voor meer mensen dan enkel de trouwe parochianen. Die betekenis is soms vaag en impliciet, niet precies gedefinieerd. Het

klopt dat over het algemeen de Vlaamse parochiekerken meer gebruik of een intenser gebruik verdragen. Maar dat hoeft niet in te houden dat overheden, kerkbesturen, ontwerpers, intermediaire organisaties even economisch-efficiënt met de parochiekerken moeten omgaan als met woon- of kantoorgebouwen.

Neven- en herbestemming is zowel het *nu* als de toekomst

Het aantal onttrekkingen neemt toe. Het Platform verwachtte in mei 2023 350 dossiers van neven- en herbestemming van parochiekerken voor de komende jaren. Voor nu dus; we zitten er middenin. Maar het gaat ook om een verwachting. Lokaal is er niet altijd een duidelijke vraag naar ruimte die overeenkomt met het aanbod van de parochiekerken. Her- en nevenbestemmen is niet altijd vanzelfsprekend. Daarbij komt dat parochiekerken vragen om een eigen of een andere aanpak. Elke beschikbare vierkante meter 'efficiënt' invullen ligt niet voor de hand. Dat geldt natuurlijk evengoed voor heel wat ander bouwkundig erfgoed.

De algemene verplichting om over een actueel en goedgekeurd kerkenbeleidsplan te beschikken vanaf midden 2025 gaat voor een toename van de cijfers zorgen - op papier en in de verwachtingen alleszins. Hoe snel de daadwerkelijke realisaties volgen, dat is onduidelijk. Het stimuleren van de realisaties, zonder daarom te sturen via de kerkenbeleidsplannen - want dat is en blijft een lokale aangelegenheid - is een taak van het Platform. Allicht blijven er binnen enkele legislaturen nog minder dan de helft van het aantal parochiekerken, zoals geteld in 2013, over voor enkel de liturgie.

De bisdommen kiezen er meestal voor om pas definitief te onttrekken aan de eredienst als er zicht is op een duidelijke nieuwe invulling. Veel kerken zijn daarom nog parochiekerk vandaag, ook al



Figuur 1 Sint-Bartholomeuskerk
in Kaaskerke, Diksmuide

staan ze liturgisch gezien op een (heel) laag pitje en geeft het kerkenbeleidsplan 'herbestemming' aan. Technisch gesproken is er heel weinig 'leegstand' van kerken in Vlaanderen, omdat die 'waakvlamkerken' officieel nog parochiekerk zijn. Ook door samenvoegingen van parochies, geïnitieerd door de bisschoppen, kan het voorkomen dat sommige parochiekerken amper of niet gebruikt worden, terwijl ze officieel nog gebouw voor de eredienst zijn (en de gemeente nog verplicht tussenkomt in eventuele exploitatietekorten).

De focus van dit onderzoeksrapport is de financiële kant van bijzondere herbestemmingen

Voor de *insider* is het duidelijk dat het financiële aspect van de toekomst van de parochiekerken meer aandacht verdient. Tegelijkertijd gaat het over een bijzonder patrimonium en is het niet altijd vanzelfsprekend om louter economische recepten toe te passen. De meerwaarde van parochiekerken laat zich niet enkel in euro's uitdrukken. Maar de euro's zullen hoe langer hoe meer deel uitmaken van de vergelijking. Ook om overheden en institutionele partners over de streep te trekken, en ook om juist die andere vormen van meerwaarde waarover parochiekerken beschikken (erfgoed, maatschappelijke meerwaarde, het vermogen om een dorp of een buurt visueel op de kaart te zetten, enzovoort) een kans te geven.

Processen van neven- en herbestemming stokken geregeld als de **totale kost** van het project in beeld komt. Vaak is dat pas ná de ideeën- of onderzoeksfase. In sommige gevallen is er al vroeger sprake van stilstand, omdat 'er geen budget is' (wat misschien impliceert dat niet alle pistes al onderzocht zijn) of omdat er geen idee is in verband met wat een toekomstige invulling zou kunnen zijn of hoe daar te geraken. Het evolueren naar de fasen van uitvoering en beheer is niet eenvoudig. Processen missen soms een zeker momentum: er is te weinig *commitment* of misschien zelfs geloof in het project. Er zijn misschien onvoldoende mijlpalen uitgezet, zodat er geen *drive* in het proces komt en blijft? Lokale actoren zijn niet enkel op zoek naar (financieel) haalbare toekomstmogelijkheden, maar eveneens naar **procedurele houvast** en zekerheid.

In veel gevallen willen lokale actoren een zekere maatschappelijke meerwaarde genereren met een project van neven- of herbestemming: een publieke invulling, het openstellen van de parochiekerk en/of het blijven garanderen van mogelijkheden tot zingeving, het valoriseren van het aanwezige erfgoed, of het blijven faciliteren van een ontmoetingsplek. Dat strookt niet altijd met een discours van 'optimaliseren'.

Transformaties zijn duur. Zelfs 'onzichtbare ingrepen' die wel degelijk nodig zijn, zoals werken in het licht van brandveiligheid en toegankelijkheid, kosten handenvol geld. Het is logisch dat opdrachtgevers de transformatiekosten willen beperken. Nog vaker weerklinkt bij lokale besturen de wil om recurrente kosten, de exploitatie dus, (zoveel mogelijk) uit te schakelen.

Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voor inkomsten zorgen om de opgesomde vormen van meerwaarde te realiseren; ze zijn daarnaast in staat om geld in het laatje te brengen om zo de recurrente kosten op te vangen. Aan de ene kant komt er te laat zicht op de totale kost en aan de andere kant zijn er mogelijkheden om te optimaliseren, onder meer via subsidies en premies. Optimaliseren kan ook door de projectzone uit te breiden en te kijken naar ontwikkelingsmogelijkheden tegen of naast de kerk (als dat volgens de ruimtelijke en erfgoedgerelateerde randvoorwaarden mogelijk is), of op het perceel van bijvoorbeeld de parochiezaal.

Samenvattend ligt de klemtoon van het onderzoek op 'meerwaarde onderhouden of creëren' op een financieel haalbare wijze.

'Meerwaarde onderhouden of creëren' kan diverse dingen betekenen, zoals: het **publieke karakter** van de parochiekerk accentueren en **maatschappelijke meerwaarde** genereren (door het openstellen van het gebouw voor activiteiten bijvoorbeeld), of **religie** ondersteunen – dat zijn eerder programmatorische vormen van meerwaarde. Het kan ook betekenen: de (architecturale) **kwaliteit** bewaren of uitvergroten, **erfgoed** in ere houden en ontsluiten en **duurzaamheid** beklemtonen.

'Op een **financieel haalbare manier**' houdt bijvoorbeeld in: de **kosten** tijdig **in kaart brengen, investeringen en beheer delen** (zodat niet alles bij het lokaal bestuur en/of het kerkbestuur terecht komt) en **inkomsten genereren** via de parochiekerk. Dat laatste kan bijvoorbeeld door het onderzoeken van ontwikkelingsmogelijkheden tegen of naast de kerk en door het verhuren of in erfpacht geven van (delen van) de kerk.

'De kosten in kaart brengen' is vooral vroeg genoeg rekening houden met de **totale kost** die (desgevallend) bestaat uit: de **aankoop** van het gebouw, **studiekosten, restauratiekosten, transformatiekosten, onderhoud** en **exploitatie**.

Manieren om de kosten in de hand te houden zijn: **schattingen verbeteren** (omdat schattingsverslagen soms enorm afwijken van de 'residuele grondwaarde' – zie verder), de **gevolg schade beperken, cascorestauraties** in plaats van totaalrestauraties uitvoeren, **basic ingrepen doen**, slimme ingrepen doen die de **recurrente kosten doen dalen, faseren** en premies en subsidies slim samenbrengen.

Bezorgdheden en struikelblokken bij lokale besturen en kerkbesturen

Dit onderzoek wil in de mate van het mogelijke rekening houden met enkele specifieke bezorgdheden van **gemeentebesturen**. Soms bestaat de wil om zware **restauraties** (mee) te dragen, maar is er tegelijkertijd de wil om de **recurrente kosten** (op lange termijn) uit te schakelen. Daarnaast is er vraag naar het optimaliseren van de aspecten '**architectuur**' **kwaliteit**' en '**visie op erfgoed**' in het geval van **commerciële ontwikkelingen** en/of **marktbevragingen**. Meer algemeen valt de vraag naar algemene ondersteuning bij marktbevragingen op. Procedureel of wat betreft randvoorwaarden kunnen marktbevragingen namelijk spaak lopen, of er is de verwachting dat er weinig respons vanuit 'de markt' gaat zijn. Iets anders is dat gemeenten soms vragen om parochiekerken over te nemen van een kerkfabriek aan een 'eerlijkere' prijs dan wat de **schatting** doet uitwijzen. De gemeenten willen dan dat het kerkbestuur in kwestie rekening houdt met een eventuele **restauratielast** die op het gebouw ligt en/of de vaak decennialange **tegemoetkomingen** vanwege de gemeente in de exploitatietekorten en op het vlak van investeringen.

Bij de **kerkbesturen** is er in bepaalde gevallen expliciet de wens om het kerkelijk gebruik **zelfbedruipend** te maken, bijvoorbeeld via een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling in, tegen en/of naast de kerk. Kerkbesturen hebben daarnaast soms nood aan een zekere '**ontzorging**' op het vlak van gebouwbeheer. Het komt voor dat ze een kerk, een voormalige pastorie en misschien nog een onttrokken (annexe)kerk in beheer hebben en eigenaar zijn van de parochiezaal.

Een '**rationalisering**' dringt zich mogelijk op, eventueel in het licht van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De vraag naar ondersteuning bij marktbevragingen leeft ook bij kerkbesturen. De **wijze van ontwikkelen** die kerkbesturen – als dat aan de orde is – voor ogen hebben, verschilt geregeld van die van de gemeenten. Kerkbesturen willen het informele karakter van de kerksites (zie de typische parochiezaal uit de jaren 1950-70, de parking die dienstdoet als speelplek, de verouderde jeugdlokalen) respecteren. Ze zien dat informele karakter terecht als een kwaliteit, omdat het laagdrempeligheid in de hand werkt.. De gemeente streeft mogelijk naar een meer hedendaagse aanblik van de publieke ruimte.

Kerkbesturen geven af en toe aan dat ze graag de **eigen middelen** willen gebruiken om transformaties met een maatschappelijk oogmerk (deels) te bekostigen. In het geval van een nevenbestemming adviseert het respectievelijke bisdom dat soms positief, maar niet altijd.

Een nieuwe fase

Kerkgebouwen spreken tot de verbeelding. Aan ambitie of ideeën om ermee aan de slag te gaan is er geen gebrek – getuige daarvan de veelheid aan en de kwaliteit van programmatorisch en ruimtelijk onderzochte cases. De atypische eigenheid van de parochiekerk als bouwtypologie doet daar geen afbreuk aan. Hoewel het meestal over heel 'eigen' en grootschalige gebouwen gaat, bouwde Vlaanderen heel wat ruimtelijke expertise op. Parochiekerken bieden aan de ene kant weinig houvast voor typische invullingen. Aan de andere kant tonen ze een hoge mate van flexibiliteit. Ze bieden kansen, bijvoorbeeld voor meervoudig ruimtegebruik. Daarbij komt dat er de afgelopen tien jaar heel wat geëxperimenteerd is met participatie. In meerdere gemeenten kwamen kerkenbeleidsplannen participatief tot stand en/of kregen haalbaarheidsstudies een participatieve component. Over het algemeen komt dat de gedragenheid van trajecten van neven- en herbestemming ten goede. Dat is niet onbelangrijk bij gebouwen die over complexe publieke betekenissen beschikken.

Het projectbureau Herbestemming Kerken begeleidde van 2016 tot 2021 talrijke Vlaamse gemeenten en kerkbesturen bij het zoeken naar toekomstmogelijkheden als neven- of herbestemming voor hun parochiekerken. 141 haalbaarheidsstudies werden uitgevoerd door een pool van ontwerpteams. De studies zijn inspirerend. Taboes op het vlak van gebruik en op ruimtelijk-transformatief vlak verdwenen snel. Het Projectbureau maakte mee mogelijk dat vandaag veel – zo niet alles – bespreekbaar is. Er zijn op het praktische niveau nog weinig a priori's, noch vanuit de Kerk, noch vanuit de monumentenzorg. Er is ook een vrij groot vertrouwen tussen de diverse partners in het veld, verenigd in de stuurgroep van het Platform Toekomst Parochiekerken. Dat zijn positieve ontwikkelingen. Maar vaak zijn de via het Projectbureau geformuleerde voorstellen (nog) niet gerealiseerd. Een volgende fase dient zich dus aan. Dit onderzoek wil meewerken aan de doelstelling van het Platform, zoals geformuleerd door de vorige en onderschreven door de huidige Vlaamse Regering, om het aantal realisaties gevoelig te verhogen.

Het eerder lage aantal haalbaarheidsstudies dat rechtstreeks uitgroeit tot een effectief project, uitvoering inclusief, toont aan dat de reconversie van kerken geen vertrouwde of standaardomzetting van vastgoed is. Doorheen het proces blijken verschillende hindernissen en valkuilen te leiden tot een tijdelijke of definitieve stopzetting van de reconversie. De **publieke wil en moed** om er tijd, energie en geld in te steken – of om het los te laten – is niet altijd aanwezig. Het omgaan met dergelijke betekenisvolle gebouwen blijkt bovendien uitdagend te zijn, net zoals het omgaan met de impact van de erfgoedwaarden en de daarmee gerelateerde restauratiekosten. De **bouwkost** in het algemeen schrikt snel af. Vooral (grote) investeringen aan de buitenschil doen

het financiële evenwicht uit balans slaan. Verder is er vaak **juridisch onduidelijkheid** over de meest geschikte zakelijke rechten en zijn **samenwerkingen** (of het gebrek daaraan) tussen partners niet altijd voor de hand liggend. Ten slotte: bekeken vanuit de projectontwikkeling is een parochiekerk in Vlaanderen vandaag nog erg **niche**.

Voor dit onderzoek vonden een tiental interviews plaats met sleutelfiguren van diverse cases. We bevraagden zowel gerealiseerde als niet-gerealiseerde voorbeelden. Een neerslag van de interviews is bijgevoegd als bijlage.

Deze sectie raakte al erg verschillende dynamieken aan die vandaag heel reëel zijn. Het gaat over veranderende omstandigheden op levensbeschouwelijk vlak en dus een veranderend gebruik van religieuze gebouwen, over erfgoed, de betekenisvolle eigenheid van parochiekerken en de bouwfysische toestand ervan, over geld uiteraard, over beleid en over bestaande procedures en werkwijzen om met de parochiekerken om te gaan. Het Platform Toekomst Parochiekerken ziet zowel het hele discours als elke parochiekerk afzonderlijk uitdrukkelijk als een ecosysteem, als een krachtenveld dat permanent in beweging is. Een zekere stroomlijning dringt zich op, dat is duidelijk. De aangehaalde dynamieken zijn in staat om elkaar positief te versterken. De leidraad voor ruimtelijk-financiële haalbaarheid die volgt, houdt rekening met die complexiteit. Dat gebeurt vooral door een zo volledig mogelijke procesflow te hanteren als kapstok.

Samengevat is het niet alleen de bekende probleemstelling (het priestertekort, de afname van het kerkbezoek, de hoge kosten voor exploitatie en investeringen) die de hele uitdaging kadert. Oplossingen in de zin van projecten van neven- en herbestemming komen wel degelijk tot stand, zij het puntsgewijs en soms eerder voorzichtig. De (potentiële) meerwaarde die parochiekerken te bieden hebben, is enorm groot, maar ze is moeilijk te verzoenen met de krappe budgetten die voorhanden zijn bij de betrokken actoren. Vat krijgen op de complexiteit van de herbestemmingsproblematiek en, aansluitend, zicht krijgen op haalbare processen, zijn de componenten van de grote uitdaging waar de parochiekerken vandaag voor staan.

1.3 Financieel struikelblok uitgediept

In deze studie gaan we ervan uit dat het gemeentebestuur een stevige rol opneemt in een traject van neven- of herbestemming, zeker tijdens de vroege fasen (initiatie- en verkenningsfase, en onderzoeksfase – zie verder). Als het gemeentebestuur ervan overtuigd is dat dat inderdaad een opgave is voor de gemeente, dan is het kostenplaatje herhaaldelijk een struikelblok.

Relatief weinig projecten opgenomen door het Projectbureau Herbestemming Kerken werden uiteindelijk gerealiseerd of zijn momenteel in constructie – zie de Vlaamse voorbeelden in *De deuren gaan open* (De Roo 2018) die vooral uit ontwerp bestaan en de haalbaarheidsstudies die op toekomstparochiekerken.be staan. Dat heeft voornamelijk te maken met de hoge (niet-recupereerbare) kosten die met de projecten gepaard gaan. Het gaat eerder om de creatie van een maatschappelijke meerwaarde dan om de creatie van een kostendekkend project. Het is wel mogelijk dat de publieke investering in een nieuwe kerkbestemming een indirecte positieve impact heeft op de aantrekkelijkheid van de gemeente of het dorp, wat afgeleide inkomsten kan genereren voor het omliggende vastgoed of voor (horeca-)ondernemingen. Tussen de door het Projectbureau geproduceerde scenario's en de uitvoering ervan detecteren we de volgende aandachtspunten en knelpunten:

- een lange doorlooptijd, die op zich heel normaal is,
- een gemeente kan plots een andere kerk prioriteit geven en de eerste op de lange baan schuiven,
- de snel gestegen bouwkosten (zie bijvoorbeeld de houtprijzen van de afgelopen jaren) hebben een impact,
- er is vaak sprake van een onderschatting van restauraties en restauratiekosten. Vóór een transformatie überhaupt haalbaar is, is niet zelden een restauratie nodig. Het Projectbureau bracht door de band genomen geen restauratiekosten in beeld; dat behoorde niet tot de opdracht van de betrokken bureaus,
 - De Vlaamse overheid ondersteunt de restauratie van beschermde kerken met de erfgoedpremie via oproep en met de erfgoedpremie volgens de standaardprocedure. Bij de standaardprocedure geldt een maximum in aanmerking komend bedrag van 500.000 euro restauratiekosten per 5 jaar. Bij de oproep moet het restauratieproject passen binnen de bepalingen (ook qua maximaal in aanmerking komend budget) van de jaarlijkse oproep. Er staan ook nog veel beschermde kerken op de in 2021 afgesloten wachtlijst voor een restauratie- of erfgoedpremie.
- het buitenland – met name Nederland (Strolenberg & Gelinck 2014) – laat zien dat een gefaseerd project meer aansluit bij het huidige tijdsgewricht dan een klassiek 'alles-of-niets-project'. We hebben nog weinig ervaring daarmee in Vlaanderen,
- heldere mijlpalen op procesniveau ontbreken, waardoor een zekere continuïteit uitblijft,
- gemeenten zijn op zoek naar andere financieringsbronnen; ze onderzoeken subsidiekanalen en beheersvormen maar dat levert niet altijd het gewenste resultaat op,
- we hebben weinig ervaring met het genereren van inkomsten, via verhuur of via ontwikkeling,

en hebben koudwatervrees op dat vlak. Het lijkt soms onkies om inkomsten te genereren via kerkgebouwen.

- we zijn nog niet geoefend in kleine, slimme ingrepen – al heeft het Projectbureau daar zeker aan bijgedragen. We zijn soms weinig pragmatisch of moeten nog durven die stap te zetten (wat mogelijk is zonder afbreuk te doen aan het aanwezige erfgoed en het wezen van het kerkgebouw).

1.4 Doelstelling leidraad

Het Platform Toekomst Parochiekerken wil onderzoeken hoe trajecten op te zetten die het behouden en zelfs genereren van maatschappelijke meerwaarde mogelijk maken. Het behouden van een parochiekerk is op zich al een 'maatschappelijke meerwaarde', omwille van de sociale erfgoedwaarde (Van Gils et al. 2022) van het gebouw, nog los van of de kerk beschermd is of niet. Architectuurkwaliteit en het nog ondersteunen van de eredienst of van een brede levensbeschouwelijke invulling zijn zoals hierboven aangegeven ook vormen van meerwaarde.

Daarnaast dient de volgende vraag zich aan: hoe kunnen kerkbesturen en lokale besturen afwegingen maken die rekening houden met kosten, (potentiële) inkomsten en ruimtelijke haalbaarheid – in de zin van stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden? Met andere woorden: wat zijn voor parochiekerken de mogelijkheden en marges om te ontwikkelen, privaat initiatief te faciliteren en/of te zoeken naar (combinaties met) gemeenschapsgebruik?

Het is belangrijk dat het niet zomaar over winstmaximalisatie gaat. Omdat het eigendommen betreft van lokale besturen en kerkbesturen, telt vooral de lange termijn en is het cruciaal om aan de hand van een visie te werken. Het vanaf 2025 verplichte instrument van het kerkenbeleidsplan eist ondubbelzinnig dat er een lokale visie is. Niets neemt weg dat parochiekerken, als het kerkenbeleidsplan dat toelaat, (later) kunnen terechtkomen in een marktbevraging.

Uiteindelijk wil het Platform met dit onderzoekstraject komen tot een leidraad voor:

1. Het maken van ruimtelijk-financiële **inschattingen** en **beslissingen** over te volgen **procedures** of na te streven vormen van **beheer**. Het is de bedoeling dat het Platform en de lokale (kerk)besturen er zelf mee aan de slag kunnen om te bepalen of een traject überhaupt haalbaar is. In het ideale geval gebeurt dat vroeg in een proces (en laat de relatieve eenvoud van de aangereikte methodiek inderdaad toe dat het vroeg in het proces en snel kan gebeuren).
2. Het **omkaderen** van **marktbevragingen** en ruimtelijk-financiële **haalbaarheidsstudies** en daarnaast het faciliteren van ruimtelijk-financiële scans van dossiers die vandaag vastzitten.
3. Het maken van **berekeningen** (op hoofdlijnen). Het Platform wil een eenvoudig instrument achter de hand hebben dat werkt als een rekenmodel voor parochiekerken.

De leidraad zal in belangrijke mate opgevat zijn in overeenstemming met de **procesflow** van een traject van neven- of herbestemming. Om opeenvolgende fasen te benoemen, spiegelt de leidraad zich aan de complexe stadsprojecten, zoals ondersteund en gecommuniceerd door het Kenniscentrum Vlaamse Steden en het Vlaamse Stedenbeleid. Neven- en herbestemmingstrajecten in een landelijke context zijn even complex en het is zinvol om dezelfde logica van opeenvolgende fasen te hanteren. Door op die manier te werk te gaan, is de leidraad 'breder' dan enkel het ruimtelijk-financiële aspect en behandelt hij (in aanzet) *alle* aspecten van een traject van neven- of herbestemming.

Om te beslissen over de toekomst van parochiekerken, is het in bepaalde gevallen nodig om over een **schatting** te beschikken van de financiële waarde van het gebouw. De leidraad zal belangrijke informatie bevatten over schattingen van parochiekerken. Dat deel is voor de Vlaamse context nieuw.

De leidraad kan op zijn beurt een opstap vormen naar een concreet **aanbod** gericht aan lokale besturen en kerkbesturen. Een dergelijk aanbod bestaat uit ondersteuning via bijvoorbeeld in te schakelen procesregisseurs, een typebestek, een raamcontract of een andere combinatie van toegankelijke hulpmiddelen. Dat aanbod zelf behoort tot een volgende fase en ligt buiten het bestek van dit onderzoek. De leidraad zal wel aanleiding geven tot aanbevelingen met betrekking tot het wezen van een dergelijk aanbod. Van fundamenteel belang is dat de hele werking van het Platform, als het over financiële haalbaarheid gaat, in functie staat van de lokale actoren, namelijk de lokale besturen en de kerkbesturen.. Die vormen de doelgroep van het Platform. De resultaten van dit onderzoek moeten behapbaar en toegankelijk zijn, en een eventueel aanbod vooral gericht en betaalbaar. In het licht daarvan, verzorgt het Platform na afronding van de leidraad een toegankelijke neerslag van de hoofdlijnen van de leidraad. Dat gebeurt via kennispagina's op toekomstparochiekerken.be en via het [tijdschrift Lokaal](#).

De **achterliggende doelstellingen** van de leidraad, tegen de achtergrond van de besproken probleemstelling (zie hierboven) zijn meerledig.

- **Ten eerste** is het de bedoeling om te evolueren **van ideeën en onderzoek** in het licht van neven- en herbestemming **naar realisaties**. Dat geldt zowel voor het concrete niveau van het individuele kerkgebouw als voor het hele discours. Om dat mogelijk te maken, is het nodig om **'haalbaarheid'** centraal te stellen, op **financieel vlak**, maar ook wat betreft **commitment** van de betrokken of te betrekken actoren. Elk project heeft een dragend subject nodig. Daarnaast is er nood aan **vaste grond** als basis om beslissingen te nemen. De leidraad wil daaraan bijdragen door het financiële aspect, het juridische (rechtspersonen, zakelijke rechten en overeenkomsten) en het beheersmatige samen te nemen en concreet te maken, specifiek voor parochiekerken.
- **Ten tweede** bouwt de leidraad voort op **bestaande inzichten**¹, maar is het er ook een **verbreding** van. Dat gebeurt op basis van voortschrijdend inzicht. Het wordt stilaan mogelijk om obstakels proactief in te calculeren in de **procesflow**. De leidraad streeft naar een inachtnaam van het *volledige* proces. Verder in de tekst heet dat 'integraal haalbaarheidsonderzoek'. De leidraad vergroot de verzameling van actoren. Private partners krijgen een volwaardige plaats, en ook een verkoopprocedure heeft nood aan begeleiding.
- **Ten slotte** wil de leidraad **voorkomen dat een hoge kostprijs aan het einde van het planproces het project doet stranden**. De totale kost moet vroeger in het proces duidelijk zijn en rekening houden met beschikbare budgetten, eventueel aangevuld met realistisch ingeschatte premies en subsidies. De leidraad houdt rekening met realistische doorlooptijden voor een project, op maat van gemeentebesturen en kerkbesturen (die een eigen tempo hebben op het vlak van besluitvorming).

De leidraad gaat bewust en actief uit van *kennisdeling*. Ook dat is een taak van het Platform.

¹ Er bestaan uiteraard al gerelateerde leidraden, zij het met een andere insteek. Het agentschap Onroerend Erfgoed deelt op haar website bijvoorbeeld de volgende leidraden: [Leidraad bij herbestemmingsinitiatieven van beschermde kerken en](#) [Eerst onderzoeken, dan herbestemmen. Een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat?](#).

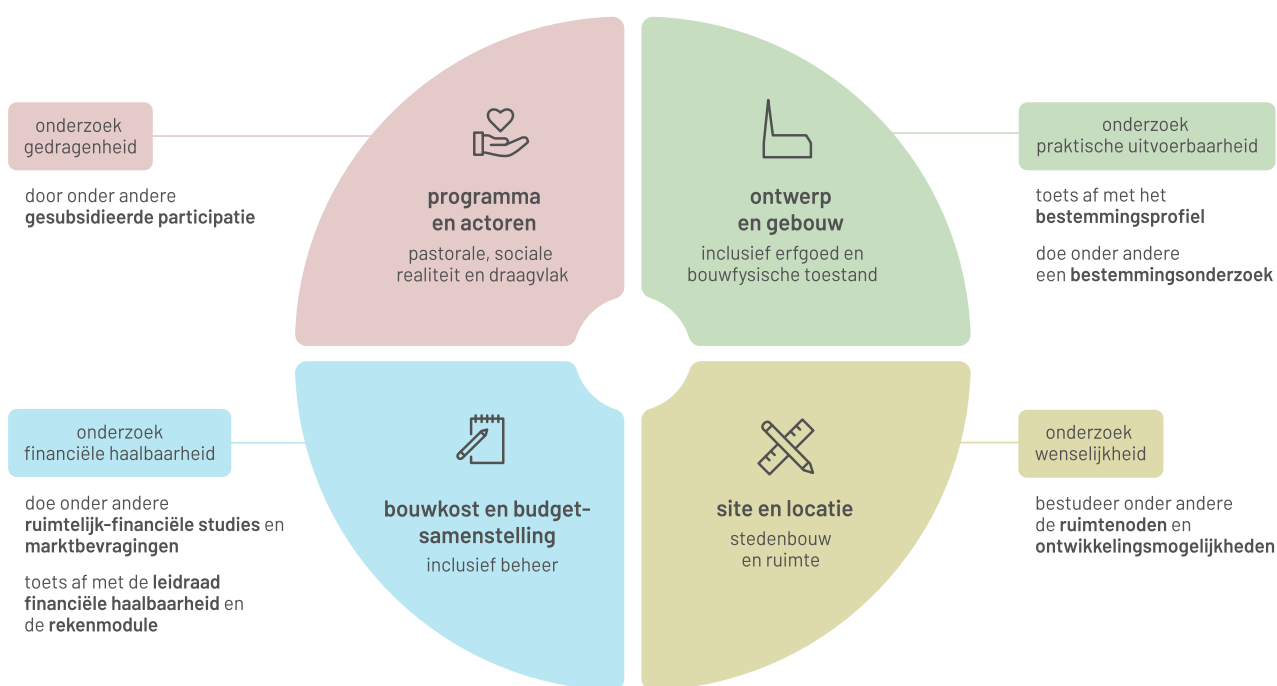


Integraal haalbaarheids- onderzoek

2.1 Vier onderzoekssporen

Deze leidraad bouwt verder op het al uitgevoerde onderzoek naar de herbestemming van kerken. Bij veel van het voorgaande onderzoek en van de bestaande tools is er een focus op het programma of op het ontwerp. Zie bijvoorbeeld de algemene leidraad van het agentschap Onroerend Erfgoed², het bestemmingsprofiel van hetzelfde agentschap³ (zie hoofdstuk 2.4) of de ontwerpen die resulteerden uit het Projectbureau Herbestemming Kerken (Ardui et al. 2023)⁴.

In het klassieke haalbaarheidsonderzoek in het teken van projectrealisatie ligt het accent vooral op het samenspel van ontwerp en financiële haalbaarheid. Of anders gesteld: op het samenspel van tekenen en rekenen. Daarbij vloeit het rekenen niet enkel voort uit het ontwerp, maar is er evenzeer een terugkoppeling van het kostenplaatje naar het ontwerp. Het ontwerp wordt met andere woorden bijgestuurd volgens de budgettaire mogelijkheden, waardoor er een continue cyclus doorlopen wordt van tekenen en rekenen tot beide geoptimaliseerd zijn tot een gedragen en realiseerbaar project. Het haalbaarheidsonderzoek is meer dan ontwerpend onderzoek. Het is evenzeer een financieel onderzoek naar kosten en opbrengsten met gepaste bijsturing op het ontwerp.



Figuur 2 kerkenkompas Platform Toekomst Parochiekerken

In het Kerkenkompas van het Platform zijn de twee sporen van het ruimtelijk onderzoek opgenomen: dat op het niveau van het gebouw zoals het op vandaag is (bouwfysische toestand, erfgoedwaarde, architecturale waarde) en dat op het niveau van de omgeving (stedenbouwkundige toestand, de ruimere omgeving). Twee andere sporen zijn even bepalend voor de globale haalbaarheid van de herbestemming (figuur 2). Of een nieuw programma sociaal en pastoraal gewenst en haalbaar is en de mate waarin kerk en buurt betrokken is, is eveneens een dimensie

2 Zie de vorige voetnoot en de bibliografie.

3 Voor het bestemmingsprofiel: zie de [website van het Platform Toekomst Parochiekerken](#) (bij 'ondersteuning' en vervolgens 'bestemmingsprofiel').

4 Zie https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/KERKENBOEK_compleet_2024_web.pdf.

eigen aan de herbestemming van een parochiekerk. Een kerkgebouw is immers geen doorsnee-gebouw, maar heeft een specifieke sociale, emotionele en religieuze betekenis voor bewoners en kerkgemeenschap. De mate waarin een parochiekerk een specifieke betekenis draagt, kan (financiële) mogelijkheden scheppen tot herbestemming, maar het kan evenzeer beperkingen met zich meebrengen waardoor bepaalde programmavoorstellen niet aanvaardbaar zijn. De gevoeligheden kunnen van die aard zijn dat het bisdom een bepaald herbestemmingsprogramma weigert of dat omwonenden het niet eens zijn met een opgelegde herbestemming (bijvoorbeeld de Sint-Annakerk in Gent die wordt omgevormd tot supermarkt). Een degelijk raadplegings- en participatietraject kan ervoor zorgen dat er een gedragen voorstel op tafel ligt of dat minstens de randvoorwaarden gekend zijn van hetgeen mensen willen of niet willen. De sociale en pastorale voorkeur en voorwaarden zijn dus mee bepalend voor het haalbaarheidsonderzoek. De vierde component heeft betrekking op financiën en beheer.

De 'gebouwcomponent' heeft (ook) betrekking op het kerkgebouw in zijn huidige staat. In de creatieve beweging tot het herbestemmen en het verbeelden van een nieuwe toekomst moet evenzeer achterom gekeken worden. In eerste instantie is het bouwtechnische onderzoek van groot belang om de staat van het (historische) gebouw goed te kunnen inschatten. Een eerste indicatie kan hier geleverd worden door de provinciale Monumentenwacht die een conditieonderzoek kan verrichten en inventariseren welke werken nodig en dringend zijn. De inschatting van de herstel-, renovatie- en restauratiekosten is een cruciale parameter voor het herbestemmingstraject. Uiteraard kan een deel van deze kosten afhankelijk zijn van het gekozen herbestemmingsproject, maar in veel gevallen kan er al bij aanvang een vaste renovatiekost begroot worden die – onafhankelijk van de nieuwe invulling – nodig zal zijn om de buitenschil van de kerk te vernieuwen. Deze kost kan vele malen groter zijn dan de eigenlijke inrichting, dus de inschatting ervan is van cruciaal belang voor het globale haalbaarheidstraject. Ook het erfgoedstatuut kan daarbij determinerend zijn. Bij een niet-vastgestelde kerk zijn de vrijheidsgraden voor het ontwerp en de nieuwe invulling groter dan in het geval van een vastgestelde kerk en zeker in het geval van een kerk met het statuut van beschermd monument. Met andere woorden, bij monumenten kunnen de restauratiekosten niet zomaar gedrukt worden door ontwerpkeuzes, bij de niet-beschermd kerken kunnen daarentegen opties overwogen worden om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten. Een radicaal voorbeeld daarvan zijn de parochiekerken waar gedeelten van het gebouw gesloopt of verwijderd werden.

Er kunnen dus vier sporen onderscheiden worden om het haalbaarheidsonderzoek te doorlopen (in wijzerzin, figuur 2): 1) de sociale en pastorale haalbaarheid aangevuld met het gewenste programma, 2) de conditie en het statuut van de kerk (en in latere fasen het ontwerp), 3) de stedenbouwkundig-ruimtelijke behoeften en haalbaarheid en het stedenbouwkundige concept en 4) de financiële haalbaarheid van het geheel. Deze sporen volgen elkaar niet op, maar vormen een cyclus die in zijn geheel moet doorlopen worden om de globale haalbaarheid van het herbestemmingsproject in te schatten. De vier sporen staan dus met elkaar in verbinding en zijn in dezelfde fase te onderzoeken. Bijvoorbeeld: een financieel haalbaar project pas laat in het proces aan een buurt of kerkfabriek voorleggen kan voor weerstand zorgen; een uitgewerkt project pas later van een doorgedreven raming voorzien, kan het project doen stilvallen. Meteen voor verkoop kiezen terwijl er publieke behoeften aan ruimte zijn, vormt een gemiste kans. Eerst een herbestemming onderzoeken zonder voldoende de renovatiekost van het bestaande te kennen, kan voor stopzetting van een project zorgen. Enzovoort. Dat zijn voorbeelden van situaties waarbij één of meerdere sporen niet (voldoende) onderzocht werden, maar later in het projectproces opduiken om dan alsnog cruciaal te blijken te zijn voor de realiseerbaarheid.

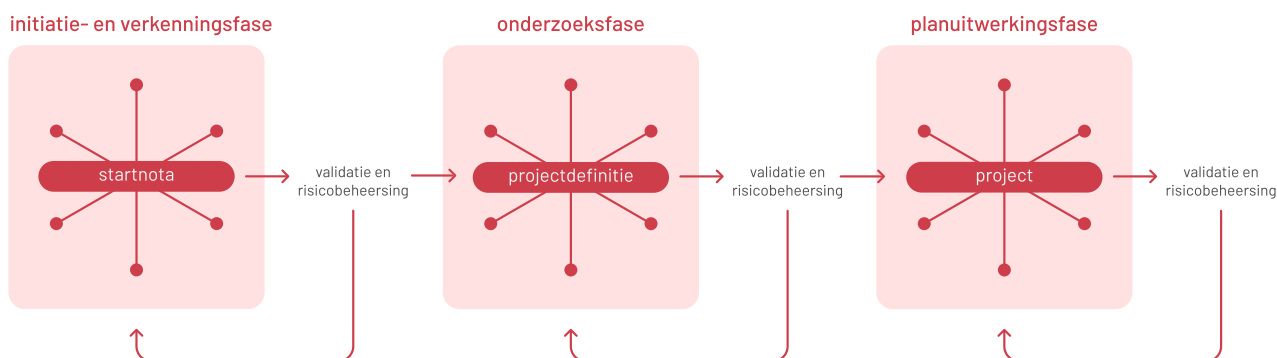
Het bestemmingsprofiel (zie de kadertekst bij 2.4) is een *quick scan* van het tweede spoor (erfgoed, conditie en ruimtelijke mogelijkheden). Deze leidraad is een handleiding die eerder focust – maar zeker niet exclusief – op het kwadrant dat tot dit ogenblik het minste belicht werd: dat van de financiële haalbaarheid en het budget.

2.2 Projectfasen

Het gelijktijdig bewandelen van de vier sporen is dus aan de orde; de projectleider moet oog hebben voor elk spoor. De cyclus van het haalbaarheidsonderzoek is bovendien niet eenmaal, maar meermaals te doorlopen, waarbij per fase de vier sporen, hieronder (met name hoofdstuk 4.1) vertaald in zes rubrieken, meer in detail uitgewerkt worden met als doel een steeds specifiek project. De projectfasen van concept tot realisatie kunnen op verschillende wijzen onderscheiden worden. Hier wordt de indeling van het draaiboek *Complexe projecten* van het Kenniscentrum Vlaamse Steden gevolgd⁵:

1. **Initiatie- en verkenningfase:** het begin, de initiatie, het lanceren van een herbestemmingsidee, vaak voorafgegaan door een eerste verkenning of screening van de mogelijkheden;
2. **Onderzoeksfase:** het gericht onderzoek, het ontwikkelen van een visie en van de strategische en operationele doelstellingen, de projectdefiniëring van herbestemming;
3. **Planuitwerkingsfase:** de uitwerking van de visie en doelstellingen tot één of meerdere plannen ter voorbereiding van de uitvoering, het diepgaander onderzoek;
4. **Uitvoeringsfase:** de effectieve uitvoering, van aanvang van de werken tot oplevering;
5. **Beheersfase:** het beheer, het in stand houden en het evalueren van de herbestemming.

Deze leidraad behandelt de eerste drie fasen van de projectontwikkeling: het gaat om het opzet van het project, van een eerste concept tot een specifiek ontwerp dat technisch uitvoerbaar, stedenbouwkundig wenselijk en vergunbaar, én financieel haalbaar is (en sociaal en pastoraal gedragen).



Figuur 3 Projectfasen

De projectmatige beheersing van de haalbaarheid van het project blijft belangrijk in de drie fasen; de cyclus van de vier sporen moet in elke fase, steeds concreter, worden doorlopen opdat alle 'lichten op groen staan' met het oog op de effectieve realisatie van het project in de vierde projectfase. Het is een iteratief projectproces dat zich gaandeweg meer en meer oriënteert op één scenario.

⁵ Zie de [website](#) van het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de [subsite over de complexe projecten](#) (De website van het Kenniscentrum wordt volledig vernieuwd in de periode 2024-25, nvdr.)

Doorheen hoofdstuk 4: *Generieke procesflow* krijgen de projectfasen een schematische, visuele uitwerking, naast een uitgebreide inhoudelijke beschrijving.

Het ruimere haalbaarheidsonderzoek bestaande uit de vier sporen – sociale en pastorale context, context van het bestaande gebouw, ruimtelijke context en financiële context – wordt hier per spoor nader beschreven. Het tweede en het derde spoor, dat van het gebouw en dat van de omgeving, nemen we samen, omdat op procesniveau het onderscheid niet altijd helder te maken is. Het huidig of toekomstig *programma* is in het kompas naast 'sociaal' ook 'ruimtelijk', omdat het samenhangt met ruimtenoden op wijk- dorps- stads- of regioniveau. In de onderstaande paragrafen – en in andere gevallen waarin het Platform het kompas hanteert – is het programma vooral 'sociaal' opgevat, behorend tot de rode zone van het kompas dus.

2.3 Sociaal en pastoraal gewenst programma

Een geschikte herbestemming is niet enkel een ruimtelijk vraagstuk, maar ook een inhoudelijke zoektocht naar een gewenst programma. De her- of nevenbestemming begint bij de beslissing van de kerkfabriek en de gemeente (en daarvoor de pastorale ploeg en/of het bisdom) om de parochiekerk volledig of gedeeltelijk uit religieus gebruik te nemen. Die beslissing wordt vanuit overleg tussen het kerkbestuur en de gemeente, en uiteindelijk met goedkeuring van de kerkelijke hiërarchie, vastgelegd in het **kerkenbeleidsplan**⁶. Meestal is er een pastoraal plan dat voorafgaat aan het kerkenbeleidsplan. Het pastoraal plan geeft aan welke parochiekerken binnen een pastorale zone of eenheid nodig zijn voor pastorale activiteiten. Het kerkenbeleidsplan moet vervolgens een langetermijnvisie bieden op de toekomst van de diverse kerken op het gemeentelijk grondgebied. Dat betekent dat de kerkfabriek, de pastorale ploeg en de gemeente het eens moeten worden over de kerken die helemaal of grotendeels uit religieus gebruik gaan en een nieuwe (neven)bestemming nodig hebben. De bisschop zal mogelijk bepaalde gebouwen aan de eredienst onttrekken, doorgaans nadat eerst minstens twee parochies (waaronder die waar de te herbestemmen kerk zich bevindt) samengevoegd zijn. Voor de herbestemming van een katholieke kerk moeten de richtlijnen van de Vlaamse bisschoppen voor het gebruik van parochiekerken gevolgd worden en is de schriftelijke goedkeuring door de bisschop nodig⁷. Een kerkenbeleidsplan is dus niet voldoende, ook **schriftelijke toestemming** is nodig op het moment dat er een concreet herbestemmingsvoorstel is. *“Waar andere ernstige redenen het raadzaam maken dat een kerk niet langer voor de goddelijke eredienst gebruikt wordt, [kan] de diocesane Bisschop, na de priesterraad gehoord te hebben, [de kerk] terugbrengen tot een profaan en niet onwaardig gebruik, met toestemming van hen die wettig rechten op de kerk laten gelden, en mits het zielenheil er geen enkele schade door lijdt”*. (Canon 1222, § 2, van de Codex Iuris Canonici van 1983).

Gebouwen die decennia- of eeuwenlang in het teken van geloof gestaan hebben, stralen ook na onttrekking aan de eredienst iets uit dat raakt aan de sfeer van zingeving. Bepaalde kerkgebouwen roepen uit zichzelf op tot stilte of bezinning. De kwaliteiten waarover menige parochiekerk beschikt – denk aan het uitstralen van een gevoel van plaats, verbondenheid, lokale identiteit of spiritualiteit – vragen als het ware om vormen van gebruik met een maatschappelijke meerwaarde. In het licht daarvan is de richtlijnennota van de Vlaamse bisschoppen (2012, 3) van toepassing: *“Van kerkelijke zijde is de schriftelijke goedkeuring van de bisschop vereist. De bisschop kan zijn goedkeuring tot herbestemming slechts verlenen wanneer er een duidelijk en aanvaardbaar plan voor de herbestemming van de kerk voorhanden is. De herbestemming van het kerkgebouw moet op voldoende juridische garanties voor een consequente toepassing in de toekomst kunnen steunen”*.

Belangrijk in de besluitvorming is de toetsing of de herbestemming voldoet aan een ‘niet onwaardig gebruik’ (ibid.). Aangezien de herbestemming afhankelijk is van bisschoppelijke goedkeuring, is het dus belangrijk om de richting van herbestemming al in een vroeg stadium af te toetsen bij de kerkfabriek en de pastorale ploeg of het bisdom, zodat het project niet na verdere uitwerking wordt afgewezen. Ook moet de eigenaar ervoor zorgen dat er voldoende juridische garanties zijn voor een blijvend, passend gebruik van de kerk (bijvoorbeeld door middel van een kettingbeding zoals dat in enkele bisdommen toegepast wordt).

6 Het agentschap Onroerend Erfgoed ontsluit een [Inspiratienota Kerkenbeleidsplannen](#) (2019) via haar website. Het Platform heeft een [leidraad kerkenbeleidsplannen](#) en een [landingspagina over kerkenbeleidsplannen](#) (ga via ‘ondersteuning’ naar ‘kerkenbeleidsplan’).

7 De publicatie *Het kerkgebouw. Betekenis en toekomst* bundelt de visie van de bisschoppen. Zie [deze pagina](#) voor meer informatie.

Naast de pastorale toetsing van herbestemming is ook de aftoetsing met de buurt, de wijk of het dorp van groot belang. Parochiekerken zijn immers niet zomaar gebouwen. Hun bijzondere positie heeft ze altijd wat afgeschermd van de rest van de samenleving. Tegelijkertijd waren of zijn ze verbonden met het dagelijks leven. Los van hun levensbeschouwelijke inhoud dragen parochiekerken een bepaalde collectieve waarde in zich. Ook landschappelijk speelt de parochiekerk een belangrijke socio-culturele rol. De kerk is vaak het baken van een dorp of buurt. De identiteit van een gemeente, buurt of dorp wordt sterk gedefinieerd en bepaald door de *landmark*functie die een kerk heeft. Omwille van de diverse betekenissen die kerken hebben, kan een herbestemming gevoelig liggen in een buurt, gemeente of dorp, vooral bij gebrek aan raadpleging van de bevolking (bijvoorbeeld Sint-Annakerk, Gent).

In de diverse projectfasen kunnen bewoners geraadpleegd worden, niet alleen in functie van mogelijke herbestemmingsscenario's maar ook actief, als potentiële gebruikers en zelfs medebeheerders. Zo werden er in Vlaanderen al meerdere types raadplegingen en open oproepen gehouden om buurtbewoners en ondernemers te betrekken bij het hergebruik van een kerk (bijvoorbeeld de raadpleging en vervolgens oproep voor de niet-beschermd OLV-Geboortekerk van Overslag, Wachtebeke). Over de jaren heen werden heel wat voorbeelden uit het binnen- en buitenland verzameld in **online databanken** die bij het participatieve proces inspiratie kunnen bieden en concreet illustreren welke mogelijkheden er al bestaan⁸. Parochiekerken zijn publieke gebouwen ('bestemd voor de openbare eredienst'), beheerd door openbare besturen, met steun van weer andere openbare besturen. De stap van parochiekerk naar ruimte voor publiek gebruik is niet zo groot. Publieke ruimte is zeldzaam in heel wat wijken of dorpen en een parochiekerk heeft ze in overvloed, én overdekt (zie daarbij aansluitend bijvoorbeeld de mogelijkheid van een dorpspunt⁹).

Om leegstand, inbraak en verval te voorkomen, is het nuttig om **tijdelijk gebruik** in een (leegstaande) kerk mogelijk te maken. Dat verhoogt de betrokkenheid van de gemeente en haar bewoners (weer) met het gebouw. En in het beste geval kan het tijdelijk gebruik een opstap zijn naar de definitieve herbestemming. Een nieuwe gebruiksvorm kan afhankelijk van het potentieel en de ligging van de kerk uitgetest worden door de gemeente, door ondernemers, door kunstenaars enzovoort (bijvoorbeeld de tijdelijke invulling van de Sint-Bartholomeuskerk in Kaaskerke, Diksmuide).



Figuur 4 Sint-Bartholomeuskerk in Kaaskerke, Diksmuide

8 De [Databank herbestemming kerken van PARCUM](#) en de [Databank voorbeelden van het voormalige Projectbureau Herbestemming Kerken](#) bevatten veel voorbeelden van herbestemming, nevenbestemming, (religieus) medegebruik en valorisatie van religieuze gebouwen. Op termijn worden de twee databanken met elkaar geïntegreerd, onder impuls van het Platform Toekomst Parochiekerken.

9 Zie bijvoorbeeld: www.rurant.be/projecten-en-diensten/kerk-als-dorpsknooppunt.

Het begeleiden van een publieke raadpleging of participatiesessie over de nieuwe bestemming verloopt het beste via de gemeentelijke diensten. Maar het gemeentebestuur kan ook zelf een nieuwe invulling voorstellen en uitwerken. Het kan daarbij gaan om de huisvesting van eigen diensten of het onderbrengen van bestaande of nieuwe buurtverenigingen in de kerk. De opmaak van een **gemeentelijk (strategisch) vastgoedplan** is een goede gelegenheid om een globale oefening te maken van het aanbod aan gemeentelijk patrimonium ten opzichte van de plaatselijke noden. In het ideale geval worden de leegstaande of vrijgekomen kerken mee in de patrimoniumoefening opgenomen. Kerkgebouwen bieden mogelijkheden om gemeentelijke diensten of accommodatie op schaal van de gemeente of buurt onder te brengen. In de globale herschikking van de gemeentelijke huisvesting – en bij uitbreiding van buurtverenigingen – kan een herbestemmingsmogelijkheid opduiken die geschikt is voor de kerk (zoals bijvoorbeeld in Boekhout bij Gingelom gebeurde in het verlengde van een studie door het Projectbureau Herbestemming Kerken).

Soms zijn gemeentebesturen van mening dat de herinvulling van parochiekerken niet tot hun kerntaken behoort. Als de kerk (al) in gemeentelijke eigendom is en ze zonder religieus gebruik valt, dan zal de gemeente hoedanook een oplossing moeten vinden en actie moeten ondernemen om langdurige leegstand te voorkomen. Maar ook als de kerk nog eigendom is van de kerkfabriek, kan de gemeente een **coördinerende rol** opnemen. Dat kan door de kerk tussentijds of definitief in gemeentelijke eigendom te brengen of door de toeleiding naar een nieuwe, geschikte vorm van gebruik op te nemen en als tussenpartij op te treden. Bij de keuze om een buurtgerichte herbestemming uit te werken, is het aangewezen dat de gemeente de leiding over het proces neemt. Zeker bij de beschermde kerken is het een meerwaarde om te zorgen voor publieke toegankelijkheid, zodat iedereen ervan kan genieten. Steden, gemeenten en kerkbesturen blijken wel de beschermde kerken blijvend te verkiezen voor de eredienst¹⁰. Bovendien zal een gemeentebestuur dat een actief stedenbouwkundig beleid voert, er meer algemeen voor zorgen dat de ruimtelijke capaciteit binnen haar kernen ten volle benut wordt en dat leegstand, vooral van beeldbepalende gebouwen, zoveel mogelijk voorkomen wordt. Het is duidelijk dat de leegstandsproblematiek van de parochiekerken in Vlaanderen niet (enkel) door de private markt opgelost zal worden. Door het gemeenschappelijke belang en de centrale ligging van veel kerkgebouwen is ontwikkeling door een private partij geen evidentie. Een actief beleid van een gemeentebestuur met voldoende betrokkenheid van buurt en dorp is van essentieel belang.

10 Globaal genomen zijn de beschermde kerken, omdat ze meestal ouder zijn dan de niet-beschermde en niet zelden gebouwd zijn voor de Franse Revolutie, eigendom van de lokale besturen.

2.4 Staat en statuut van het gebouw, ruimtelijke haalbaarheid en concept

Zoals eerder aangegeven, kent de ruimtelijke haalbaarheid twee niveaus: het architecturale gebouwniveau en het stedenbouwkundige omgevingsniveau (zie de twee 'rechtse' kwadranten van het kompas in figuur 2). Zowel de mogelijkheden als de beperkingen van het gebouw als die van de omgeving zijn bepalend voor de mogelijke herbestemmingsscenario's en de ruimtelijke haalbaarheid van de reconversie.

Om de intrinsieke kwaliteiten van het bestaande gebouw tot hun recht te laten komen, is het niet altijd nodig om kerkgebouwen ingrijpend te verbouwen. Een eenvoudige, terughoudende aanpak (zonder daarom hedendaagse functionaliteit of een niveau van basiscomfort uit het oog te verliezen) is vaak een kwalitatieve aanpak, omdat beperkte interventies in staat kunnen zijn om de bijzondere kwaliteiten van parochiekerken in de verf te zetten en uit te vergroten. Een bescheiden aanpak kan inderdaad goed zijn voor het budget, de ruimtelijke kwaliteit van de kerk, het respecteren van de erfgoedwaarde en het respecteren van de (vroegere) religieuze betekenis.

Dat wil niet zeggen dat er in beschermde parochiekerken niets mogelijk is. Er kan vrij veel. Niet elke ingreep in een beschermde kerk *moet* bijvoorbeeld omkeerbaar zijn. In bepaalde gevallen zijn ingrijpende werken juist nodig, bijvoorbeeld vanwege de stabiliteit en de veiligheid.

Het is aangewezen om eerst zicht te hebben op de bouwfysische toestand van het gebouw, vooraleer uitspraken te doen over de wenselijkheid of noodzaak van nieuwe ingrepen. Voor beschermde gebouwen is het bovendien zinvol om in een studie de koppeling te maken tussen fysieke erfgoedelementen en vastgestelde erfgoedwaarden. Bij de niet-beschermde kerken kan dat wat vrijer verlopen. Misschien is het doel hetzelfde: bepalen welke elementen behouden worden en waar eventueel aanpassingen nodig of wenselijk zijn. Onderbouwde afwegingen maken tussen behoud en nieuwe invullingen, op basis van de bouwfysische toestand en de aanwezige erfgoedwaarden is ook wat het bestemmingsprofiel (zie kader) beoogt, zowel voor de beschermde als voor de niet-beschermde parochiekerken.

Op haar website¹¹ licht het Platform Toekomst Parochiekerken de premies voor beschermde kerken en de subsidies voor niet-beschermde kerken toe. Het ligt voor de hand om goed te beseffen of de kerk in kwestie die in aanmerking komt voor verdere stappen beschermd is of niet, en of een niet-beschermde kerk al dan niet vastgesteld is als onroerend erfgoed. Bestemmingsstudies zijn betoelaagbaar, zowel voor beschermde als voor niet-beschermde parochiekerken. Lokale besturen en anderen moeten rekening houden met de (beperkte) juridische gevolgen voor vastgesteld erfgoed en al helemaal met de uitgebreide juridische gevolgen voor beschermd erfgoed. Voor de niet-beschermde kerken zijn er in bepaalde gemeenten intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten (IOED's) actief die advies verlenen¹².

11 Zie de website van het Platform, bij '[financiën](#)'.

12 Het Platform werkt aan een interactieve kaart die per gemeente weergeeft welke intermediaire organisaties – zoals IOED's en erfgoedcellen – er actief zijn en welke taken ze opnemen voor de parochiekerken. De kaart zal toegankelijk zijn via de website van het Platform.

Bestemmingsprofiel

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontwikkelde samen met een gespecialiseerd team en met de medewerking van het Platform Toekomst Parochiekerken het bestemmingsprofiel. Het bestemmingsprofiel helpt bij het inschatten wat ruimtelijk kán in een parochiekerk. Het doet dat op basis van het aanwezige erfgoed, de bouwfysische toestand en de architecturale mogelijkheden. Het profiel genereert ook een lijst van gebruiksmogelijkheden die ruimtelijk passen in de kerk in kwestie, als inspiratie voor toekomstige trajecten. Dat alles gebeurt specifiek voor één gebouw. Het kan dan herhaald worden voor een volgend gebouw in de gemeente om zo de toekomstmogelijkheden te vergelijken.

Het bestemmingsprofiel is in essentie een fiche met kleurcodes. Een lokale vergadering vult een generieke vragenlijst in, over een bepaalde kerk. Een intelligente *spreadsheet* vertaalt de antwoorden automatisch naar het 'bestemmingsprofiel' van de kerk in kwestie. De vragen gaan over erfgoed, de staat van het gebouw en over architecturale mogelijkheden. De resulterende fiche geeft de mate aan waarin bepaalde ruimtelijke ingrepen mogelijk zijn. Het bestemmingsprofiel is het eerste resultaat van de *spreadsheet* waarin de gebruiker op een eerste tabblad de vragen beantwoordt. Een lijst met gebruiksmogelijkheden voor de kerk is een tweede resultaat.

De fiche en de lijst van gebruiksmogelijkheden voeden de gesprekken tussen het kerkbestuur en de gemeente, met het oog op het kerkenbeleidsplan (KBP). Als er bijvoorbeeld via een nieuw pastoraal plan zicht komt op mogelijkheden van neven- of herbestemming, heeft het profiel een functie als eerste screening van wat praktisch realiseerbaar is in een kerk. En later heeft het ook een functie, om pistes uit het kerkenbeleidsplan verder te verkennen.

Het profiel richt zich vooral op de visie en het plan van aanpak die samen deel uitmaken van elk kerkenbeleidsplan (KBP). Het bestemmingsprofiel is op te vatten als een toetsingsinstrument op ruimtelijk vlak (dus voor de groene zone in het kompas), voor de ideeën voor de kerk die gaandeweg ontstaan. Het doet geen uitspraken over de financiële haalbaarheid van een bepaalde invulling, het draagvlak ervoor of de stedenbouwkundige wenselijkheid ervan. Een kerkenbeleidsplan kan die facetten wel belichten en de procesflow ontwikkeld in dit document uiteraard ook. Deze studie, en met name de schema's die verder in dit document ontwikkeld worden, is opgevat als de 'tegenhanger' van het bestemmingsprofiel voor de blauwe zone van het kompas. Het hele instrumentarium van het bestemmingsprofiel staat op de website van het Platform¹³.

13 Zie de website van het Platform, bij 'ondersteuning' en vervolgens '[bestemmingsprofiel](#)'.

De meest radicale vorm van een nieuw ruimtelijk concept is de **(gedeeltelijke) sloop** van niet-beschermde kerken. Sloop blijkt echter de laatste te overwegen mogelijkheid aangezien de maatschappelijke betekenis dan verloren gaat, er milieulast veroorzaakt wordt en er ook kosten mee gepaard gaan. Desalniettemin zijn er omstandigheden denkbaar, bijvoorbeeld bij zwaar beschadigde kerken na lange verwaarlozing of brand, waarbij de optie van (gedeeltelijke) sloop een logische keuze is – zie bijvoorbeeld de Sint-Ghislenuskerk in Waarschoot. Een overweging kan ook zijn om aanbouwsels te verwijderen om zo de onderhouds- en beheerskosten te drukken (en, in bepaalde gevallen zelfs het gehele ruimtelijke concept ‘zuiverder’ te krijgen). Bij gedeeltelijke afbraak blijft echter een instandhoudingskost bestaan, al kan die natuurlijk gedrukt worden eens het (duurdere) dakgebinte verwijderd wordt en/of de kerk geen binnenklimaat meer behoeft (bijvoorbeeld de Sint-Amelbergakerk in Bossuit, Avelgem en de Sint-Rochuskerk in Ulbeek bij Wellen). Omwille van de relatief lage onderhoudskosten zullen dergelijke ingrepen waarschijnlijk meer voorkomen in de toekomst – met of zonder kunstzinnige interventies (zoals in Bossuit, totale kostprijs: 336.000 €).

Aan het andere einde van het spectrum aan ruimtelijke ingrepen staat **niets toevoegen of wijzigen**. In dat geval wordt de bestaande kerk (enkel) gerestaureerd, binnenin vrijgemaakt en heringericht met meubilair en toestellen. Het ruimtelijk concept beperkt zich dan tot het accommoderen van een nieuwe gebruiksvorm met een wegneembare inrichting, bijvoorbeeld voor markten, concerten enzovoort (zie de lokaalmarkt in de Sint-Amandskerk in Roeselare die intussen niet meer plaatsvindt). Voor kerken die in een algemeen goede toestand verkeren, kan een dergelijke beperkte herinvulling een oplossing bieden.

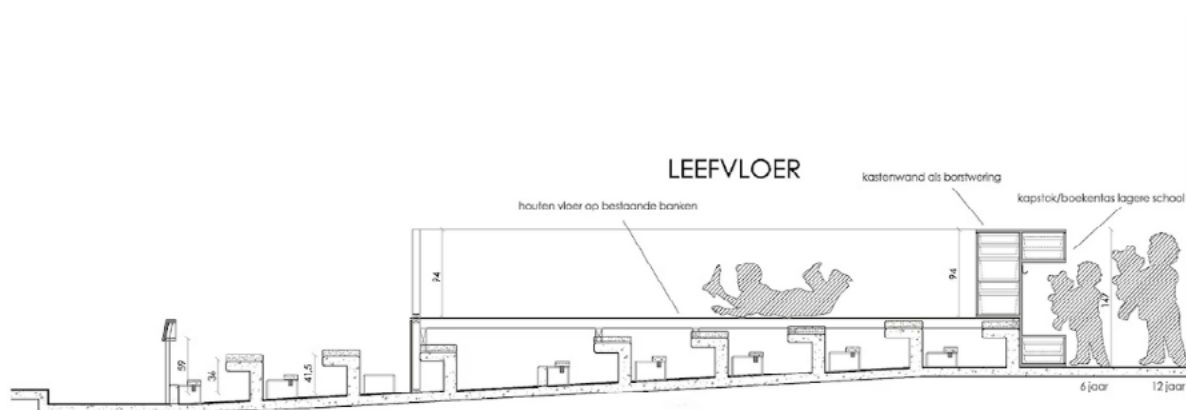


Figuur 5 Sint-Amelbergakerk in Bossuit (© bvba Devoldere Koenraad – Vloerdecor in samenwerking met Nino Tondat)

Vaak zullen ruimtelijke ingrepen nodig zijn die zich tussen de twee uitersten bevinden. De overzichtspublicatie *Herscheppen* (Ardui et al. 2024) van het Team Vlaams Bouwmeester onderscheidt een aantal terugkerende ingrepen op typologisch vlak: het openen van de kerk met perforaties, het wegnemen van gebouwdelen, het opdelen van de kerk met vaste of mobiele compartimenten, het toevoegen van gebouwdelen en bijkomend programma, het integreren van interieurelementen, het verbinden met het openbaar domein, enzovoort. Een vrij maximaal en ingrijpend ruimtelijk concept is het volledig **‘opvullen’** van de kerk met vloeren en wanden (bijvoorbeeld de voormalige kloosterkerk die nu het hotel Martin’s Paterhof is, in Mechelen).

Een haalbaar en aanvaardbaar concept vraagt in veel gevallen om creativiteit van ontwerpers en een 'gerichte' investering. Bij voorkeur gaat het om interventies die de bestaande kwaliteiten van het gebouw versterken (bijvoorbeeld de kerk van Watervliet, Sint-Laureins) en nieuwe toevoegen waar nodig voor duurzaam toekomstig gebruik. Verder bouwen op hetgeen er is, is dan het motto. Een nieuwe laag van ontwerp wordt toegevoegd, die ruimte laat aan een latere, andere gebruiksvorm (bijvoorbeeld de Sint-Jozefkerk in Eeklo, nu ingericht als kinderopvang).

Een veel toegepast ruimtelijk principe is het zogenaamde **box-in-box**-concept. Daarbij wordt de buitenschil van de kerk behouden en een beperkt nieuwbouwvolume in de kerk geplaatst. Die aanpak heeft een aantal voordelen: de omvang en kosten van de nieuwbouw blijven beperkt, de moderne technieken kunnen samengebracht worden (bijvoorbeeld keuken en toiletten),



Figuur 6 Sint-Jozefkerk, Eeklo (snede DENC-STUDIO)

en er kan een comfortabel binnenklimaat geboden worden dat voldoet aan de hedendaagse normen (bijvoorbeeld de urnenkerk in de voormalige parochiekerk Heilige Kruisverheffing, Lampernisse, Diksmuide). Vooral de toepassing van houtskeletbouw sluit goed aan bij de noden en randvoorwaarden van herbestemming: de constructie is licht, de montage snel en de box kan demonteerbaar opgevat worden.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zijn er typische, technische obstakels die al vroeg in het projectproces moeten bestudeerd worden omdat ze heel bepalend kunnen zijn voor zowel het ontwerp, het gebruik ervan als de kostprijs. Het kan daarbij gaan om de beheersing van het akoestisch comfort en het energiepeil, het duurzaam behoud van erfgoedelementen (bijvoorbeeld



Figuur 7 Voormalige parochiekerk Heilige Kruisverheffing, Lampernisse, Diksmuide

een beschermd orgel), het restaureren van de te behouden elementen, het voldoen aan de integrale toegankelijkheid, brandweereisen enzovoort. Zeker als die aspecten een grote financiële weerslag hebben, is het van belang om ze in het haalbaarheidsonderzoek te betrekken en technische expertise erover in te winnen.

Verder is ook de omgeving rond de kerk een ruimtelijke factor die zowel beperkingen als mogelijkheden kan opleveren voor het globale projectproces. Als de ruimere omgeving bij de kerk hoort of de gemeente toebehoort, dan biedt dat kansen om nieuwe programmaonderdelen veel directer te verbinden met de omgeving, bijvoorbeeld door middel van **perforaties** in de zijmuren van de kerk (bijvoorbeeld de Heilig Hartkerk - *Hartetroef* - in Sint-Amandsberg, Gent). Vooral voor recreatieve of onderwijsgerelateerde publieksgerichte programma's is het openwerken van de kerk en het activeren of voorzien van naastgelegen buitenruimte een kans (bijvoorbeeld bij buurtcentra, kinderopvang, horeca, enzovoort). Perforaties in het schip verhogen bovendien de lichttoetreding in de kerk.

De gronden rond de kerk kunnen ook mogelijkheden bieden om moeilijk integreerbare programmaonderdelen aan te bouwen of commercieel ontwikkelvolume toe te voegen. Dat kan het kostenplaatje van de kerkrenovatie verlichten. Vooral bij grotere sites die een kerkfabriek of kerkelijke vzw aanbiedt – denk bijvoorbeeld aan de kloosters met een (parochie)kerk – is het van belang om een globale herbestemmingsoplossing voor de site na te streven en te waarborgen. Dat om te vermijden dat enkel de lucratieve delen van de site een herinvulling (of vervangende nieuwbouw) krijgen en de kerk zonder vernieuwing en hergebruik achterblijft binnen het project (bijvoorbeeld de voormalige kerk aan het Redemptoristenklooster, aan de Voskenslaan in Gent). Mits goede begeleiding bij dergelijke, grotere sites kan de gemeente de vernieuwing van de kerk als



Figuur 8 Heilig Hartkerk, Sint-Amandsberg, Gent

stedenbouwkundige last opleggen. In dat geval moet de vernieuwingslast – of een gedeelte ervan – in verhouding staan tot het toegelaten ontwikkelvolume errond.

Doorgaans bevindt een parochiekerk zich op stedenbouwkundig vlak in een rode zone (wonen, landelijk wonen...) of een blauwe zone (gemeenschapsgebruik). In de rode zone kan qua functie zowat alles dat niet in strijd is met het wonen en in de blauwe zone kunnen enkel gemeenschapsvoorzieningen. Vormen van zorgwonen zijn wel toegestaan in een blauwe zone, maar 'gewone' private woningen niet. Voor beschermde monumenten zijn afwijkingen van de gangbare stedenbouwkundige voorschriften mogelijk, mits een akkoord van het agentschap Onroerend Erfgoed (artikel 4.4.6. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening).

Een specifieke beperking die zich vooral bij dorpskerken voordoet, is die van de naastgelegen begraafplaats. Als een dorpskerk zonder gebruik valt en de gemeente niet in een aanpassing van het omliggende kerkhof voorziet, dan worden een aantal herbestemmingsopties minder aantrekkelijk of zelfs ronduit moeilijk. Als de gemeente de herbestemming van de kerk daarentegen laat gepaard gaan met een herschikking, inkrimping of verhuis van het kerkhof, dan worden meer publieke en private herbestemmingsmogelijkheden mogelijk en aantrekkelijk. De ruimtelijke relatie van de kerk met de omgeving kan dus een belangrijke factor zijn die de haalbaarheid van het herbestemmingstraject mee verhoogt. Kijk daarbij naar de kansen die er mogelijk zijn om de site rond de kerk te ontharden, te vergroenen, om regenwater via het kerkdak op te vangen en te bufferen, om energie te delen via fotovoltaïsche cellen op de kerk (zie het project M127 dat via een recht van opstal het dak van de naastgelegen Heilige-Geestkerk 'leent', in 2018 Antwerpen¹⁴), om aan deelmobiliteit te doen, enzovoort.

14 zie www.m127.be.

2.5 Financiële haalbaarheid en budget

In het bestaande onderzoek naar de herbestemmingen van kerken, is het spoor van de financiële en budgettaire haalbaarheid ongetwijfeld de minst belichte component van de globale haalbaarheid. Het is nochtans op dit punt dat heel wat initiatieven en goede bedoelingen spaak lopen. Het financieel haalbaarheidsspoor verdient meer aandacht en onderzoek als de succesratio van herbestemmingen in Vlaanderen omhoog moet. Rekening houdend met de afwegingen waar gemeentebesturen voor staan én de budgettaire krapte waarbinnen ze moeten werken, kan een hoge of onzekere raming in het nadeel van het herbestemmingsproject uitdraaien. Andere, even legitieme investeringen kunnen dan door het gemeentebestuur als meer prioritair gezien worden. Het hoge prijskaartje zet zowel gemeentebesturen als kerkbesturen ertoe aan om parochiekerken te verkopen. Maar ook die optie blijkt in de praktijk moeilijker dan vaak gedacht.

Een volwaardig haalbaarheidsonderzoek zal niet enkel (of hoofdzakelijk) bestaan uit ontwerpend onderzoek, maar ook uit een raming van de belangrijkste kostencomponenten (aankoop gebouw, studie, restauratie, transformatie, beheer en exploitatie). Het ontwerpend onderzoek is weliswaar dragend maar niet bepalend voor de herbestemming; een schetsontwerp is voldoende om een eerste berekening en **indicatieve raming** te maken. Aan de hand van de raming en het beschikbare budget zal het gemeentebestuur richting moeten geven aan het verdere projectproces. De opeenvolgende ramingen en het beschikbare budget geven inderdaad richting aan de haalbare ontwerpopties en zetten aan tot ontwerpaanpassingen. De twee sporen van onderzoek (tekenen en rekenen) worden dus gelijktijdig bewandeld zodat de focus gaandeweg scherper en scherper op een concreet, uitvoerbaar project komt te liggen. Essentieel bij dergelijke haalbaarheidsonderzoeken is dat de ontwerpers kostenefficiënte oplossingen zoeken en een realistische raming van de voorgestelde herbestemmingen aan het gemeentebestuur voorstellen.

Beperkte ingrepen (die eventueel wegneembaar en vervangbaar zijn), passen zich makkelijker in en laten meer mogelijkheden open voor volgende herbestemmingen. Maar ook omwille van de financiële haalbaarheid is een terughoudende en **kosteneconomische attitude** bij de ontwerpers geboden. Te veel ingrepen met hoge kostprijs kunnen de appetijt tot herbestemming bij het gemeentebestuur snel doen afnemen (zie bijvoorbeeld de Sint-Andreaskerk in Bikschoote, Langemark-Poelkapelle waarvan de herbestemming op circa 1,4 miljoen euro geraamd is (De Block 2017). Bij uitgevoerde of bijna-uitgevoerde projecten zoals de Heilig-Hartkerk en de Sint-Annakerk in Gent of de niet-uitgevoerde Sint-Hubertuskerk in Berchem gaat het over nog veel meer geld). Bij het vooropstellen van een budget moet het gemeentebestuur dus een evenwicht vinden tussen een realistische en een politiek aanvaardbare budgettering. De meeste gemeenten kunnen of willen geen miljoenen euro's besteden aan de herbestemming van parochiekerken. In die zin dreigen ontwerpwedstrijden zonder budgettaire beperking eerder ontmoedigend dan aanmoedigend te werken op het gemeentebestuur. Het is daarom aangewezen dat het bestuur al vrij vroeg in het projectproces – dat wil zeggen voor de eventuele ontwerpwedstrijd – een **indicatief budget** vooropstelt, toch als het zelf zal instaan voor de herbestemming.

Een obstakel voor de bepaling van het gemeentelijk budget is dat er momenteel geen kostendata over de renovatiekosten van kerken ontsloten zijn. Het aantal herbestemmingen van kerken neemt toe in Vlaanderen, maar de gegevens over de restauratie-, renovatie- en inrichtingskosten worden nog niet op systematische wijze bijgehouden en ontsloten voor volgende initiatiefnemers. Renovatiekosten zijn moeilijker te standaardiseren (in vergelijking met nieuwbouw) en de diversiteit aan kerken en de staat waarin ze verkeren is heel uiteenlopend, wat de opbouw van een databank

er niet makkelijker op maakt. Desalniettemin is de uitbreiding van de centrale databank met kostendata (eventueel op aanvraag) aangewezen. Op basis van een dergelijke **kostendatabank** kan een gemeentebestuur alvast een scherper zicht krijgen op de grootteorde van de kosten en een realistisch budget voor haar plannen vooropstellen¹⁵.

De kosten voor de realisatie van herbestemmingen zijn meestal uit te splitsen in twee delen: de instandhoudings- en herstelkosten van de bestaande kerk en de inrichtingskosten voor de nieuwe vorm van gebruik. Vaak is de eerste groep kosten erg hoog voor de gemeentebesturen. Op de inrichtingskosten kan gedrukt worden door een slim concept, maar de instandhoudingskost is vaak een vaste kost. Het is op die vaste kost dat heel wat projecten spaak lopen en de gemeentebesturen zich afvragen hoe ze die moeten betalen. Voor de niet-beschermden kerken is er op dit moment, op het kleine budget van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur na, nauwelijks Vlaamse subsidiëring voorzien. In sommige provincies is er een provinciale subsidiëring mogelijk¹⁶.

Een tweede valkuil voor de financiële haalbaarheid van herbestemming, is de verkoop en transactie van een parochiekerk. In heel wat gevallen achten kerk- en gemeentebestuur de kosten tot herinvulling te hoog en besluiten ze om tot verkoop over te gaan. Op die manier hoopt de gemeente de renovatie- en inrichtingskosten te 'verleggen' naar een private partij. Net zoals bij de leemte aan data over de renovatiekosten, is er een leemte wat betreft de verkoopdata van kerken. Bij gebrek aan vergelijkingspunten en door verschillende financiële verwachtingen bij kerk- of gemeentebesturen, zijn de **verkooprijzen** van parochiekerken heel uiteenlopend: van een symbolisch tot een substantieel bedrag. Besturen die kerken aan een (te) hoge prijs in de markt zetten, riskeren geen koper te vinden. Of een koper gaat wel in op de hoge vraagprijs en dreigt de aankoopkost te recupereren door ingrijpende plannen waarvan de vergunbaarheid onzeker is. Hoge verkooprijzen zijn dus niet zonder gevolg; ze kunnen het verdere herbestemmingstraject en de kansen op een kwalitatieve herbestemming bezwaren.

In de transactiegegevens van VLABEL werden er tussen 2016 en 2023 zo'n 33 kerken, sommige met grond en aanhorigheden, in onderhandse verkoop teruggevonden (analyse HOGENT-DRUM onderzoekscentrum). De verkoopprijs schommelt tussen de symbolische 1 euro en 860.000 euro voor een kerk gelegen in Antwerpen. De spreidstand is dus groot, vooral de verkoopprijs van stedelijke kerken springt in het oog. Schenkingen, erfpachten of andere zakelijke rechten die leiden tot de opmaak van een notariële akte zijn niet opgenomen in het overzicht van de transactiegegevens. De mediaanverkoopprijs per m² grondoppervlakte ligt rond de 162 €/m² (niet geïndexeerd), wat lager is dan de gemiddelde grondprijs voor bouwgrond in Limburg, de goedkoopste provincie voor bouwgrond. Uit de dataset blijkt niet duidelijk met welk doel de kerken verkocht zijn, waardoor nader onderzoek nodig is om de prijsbepalende factoren te bepalen. We weten dus niet of de kerken zullen gesloopt worden, al dan niet herbestemd zullen worden, of zelf onderdeel zullen uitmaken van een bredere ontwikkeling. Maar op basis van de onderzochte verkoopreeksen, kunnen we wel besluiten dat aspecten zoals ligging (stad versus platteland) en aanwezigheid van grond en aanhorigheden een positieve invloed hebben op de verkoopprijs.

15 Het Platform Toekomst Parochiekerken neemt zich voor om een aantal basisingrepen (raamopeningen vergroten of nieuwe openingen maken, een hellend vlak aanleggen, een tribune plaatsen, een nieuwe verdiepingsvloer plaatsen, een sanitair blok voorzien...) te koppelen aan een ruwe raming, zodat lokale besturen en kerkbesturen bepaalde financiële inschattingen kunnen maken. Restauraties op zich vallen strikt genomen buiten de werking van het Platform, in tegenstelling tot transformaties. Het Platform mikt daarvoor op de het voorjaar van 2025.

16 Zie de website van het Platform, bij 'financiën' en vervolgens '[subsidies voor uitvoering](#)'.

Ook een publieke ontsluiting van de verkoopdata van kerken is dus aangewezen. Daarop kunnen latere schattingen op meer en betere referentiepunten gebaseerd worden. Door het beperkt aantal verkopen is de waarde van de referentieprijzen momenteel nog relatief. Kerken zijn namelijk incourant vastgoed; door hun unieke objectkenmerken bestaat er maar een beperkte markt voor en zijn er weinig of geen referentietransacties beschikbaar. Als er voldoende vergelijkbare transacties zijn, kunnen courante vastgoedtypes comparatief gewaardeerd worden. Maar in het geval van parochiekerken zullen dus andere waarderingstechnieken nodig zijn om tot een realistische schatting te komen (zie hoofdstuk 3.4).



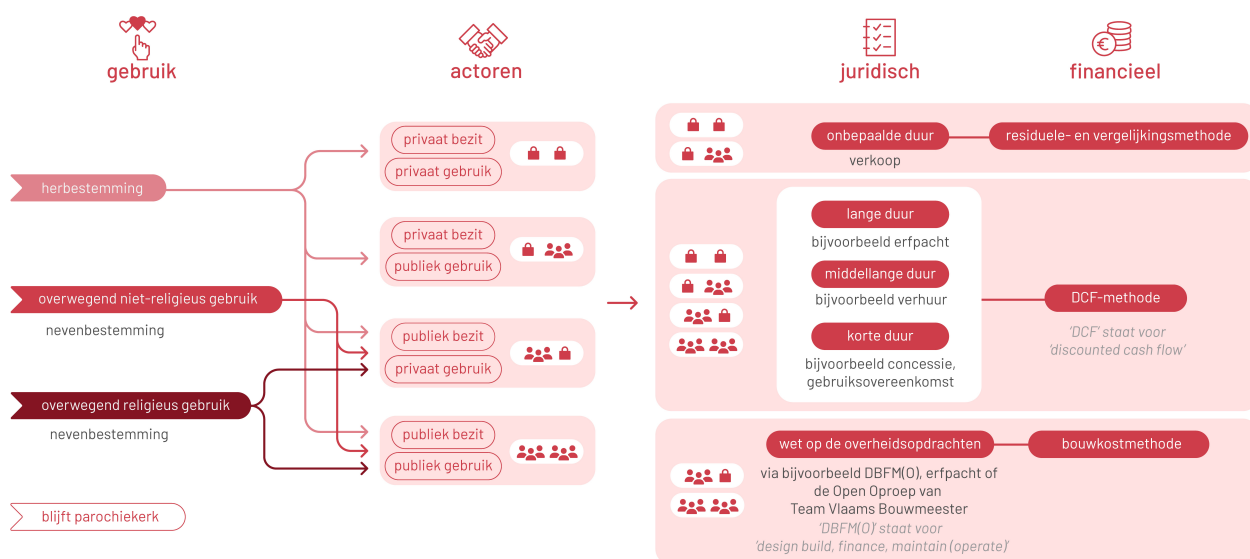
Herbestemmings- scenario's

3.1 Mogelijke scenario's vergelijken

Een integraal haalbaarheidsonderzoek onderzoekt zowel ontwerpmatige als financiële herbestemmingsscenario's. Het gaat daarbij niet enkel om een herbestemmingsvraagstuk (wat?), maar ook om een ontwikkelingsvraagstuk (hoe?). De doelstelling van een gedegen haalbaarheidsonderzoek is om doorheen de verschillende projectfasen een scherp(er) beeld te krijgen van een economisch haalbaar project en van een stedenbouwkundig vergunbaar project. Daarbij kunnen diverse herbestemmingsscenario's gedefinieerd, onderzocht en afgewogen worden. Door die scenario's te onderzoeken en te testen op het vlak van ontwerp en berekening, zal er zich gaandeweg een voorkeursscenario aftekenen.

Niet alleen de bouwkundige, erfgoedmatige en ontwerpmatige variabelen zijn van grote invloed, ook de keuzes die de kerk- en gemeentebesturen maken over het **toekomstig bezit en gebruik** zijn heel bepalend voor de richting en haalbaarheid van de herbestemming. Eens besloten is om een nieuwe vorm van gebruik te voorzien en de kerk aan de eredienst te onttrekken, is het aantal scenario's inzake eigendom en gebruik niet oneindig. De keuzes met betrekking tot het toekomstig bezit en gebruik zijn op hun beurt bepalend voor de **juridische procesflow en het financiële opzet** van de herbestemming. Met andere woorden, afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt op het vlak van bezit en gebruik, ontstaat een specifieke juridische en financiële context die moet uitgewerkt en geïntegreerd worden in het projectproces. Diverse herbestemmingsscenario's zijn dus mogelijk volgens de variabelen van beleid, bezit en gebruik, en die scenario's hangen daarop samen met een eigen juridische en financiële ratio. De mogelijkheden en de onderlinge samenhang van de variabelen kunnen schematisch weergegeven worden als een **beslisboom** (figuur 9). De beslisboom zal ongetwijfeld niet alle denkbare mogelijkheden, maar toch het grootste deel van de mogelijke herbestemmingspistes dekken. Bij wijze van spreken behandelt de beslisboom 80% van de gevallen.

We overlopen de beslisboom in detail. In een eerste stap zal het kerkbestuur in dialoog met het gemeentebestuur beslissen over de lijst aan kerken – doorgaans in eerste instantie opgesteld vanuit de pastorale hoek – die onttrokken worden aan het religieus gebruik (herbestemming) of die gedeeltelijk worden vrijgegeven voor andere vormen van gebruik (nevenbestemming). Het is een beleidskeuze, op voorspraak van de kerkelijke zijde veelal, die samenhangt met de ontkerkelijking



Figuur 9 Beslisboom gebruik, actoren, juridische vormgeving en financiële context

in Vlaanderen en de daaruit voortvloeiende nood aan een herschikking en bundeling van het religieus gebruik. In het **kerkenbeleidsplan** wordt een triage vastgelegd: de kerken worden ingedeeld volgens 'parochiekerk' (of gebruik voor de eredienst) – met of zonder 'valorisatie' –, 'religieus medegebruik', 'nevenbestemming' of 'herbestemming'. Het schema (figuur 9) maakt een onderscheid tussen 'overwegend religieus gebruik' (nevenbestemming) en 'overwegend niet-religieus gebruik' (verregaande nevenbestemming of een herbestemming waar bijvoorbeeld nog een kapel aanwezig is). De categorieën 'volledige herbestemming' en 'parochiekerk' zijn onverkort aanwezig in het schema.

De kerken met een herbestemmingsopgave zijn bij aanvang nog in publieke handen, hetzij bij het kerkbestuur, hetzij bij het gemeentebestuur (de weinige kerken uit de categorie 'andere eigenaar' – bijvoorbeeld een vzw – laat het schema buiten beschouwing). Het bestuur kan beslissen om de kerk in eigendom te houden voor publiek gebruik, of er een private gebruiker voor te zoeken. Maar er kan samen met de onttrekking ook besloten worden om de kerk te verkopen aan een andere publieke partij (bijvoorbeeld van de kerkfabriek aan de gemeente) of aan een private partij (particulier, onderneming, vzw, ...). Wanneer we – voor de eenvoud van het schema – de kerkbesturen als publieke partijen zien, zoals de gemeentebesturen (decretaal, qua toegankelijkheid, enzovoort), dan dienen er zich vier combinaties aan van herbestemming (kolom 'actoren' in figuur 9): publiek bezit/publiek gebruik, publiek bezit/privaat gebruik, privaat bezit/publiek gebruik en privaat bezit/privaat gebruik.

De keuze van eigendom en gebruik hangt samen met de vier haalbaarheidssporen. Wat is het gewenste programma? Wat is de staat van het gebouw? Wat is het potentieel van het gebouw? Wat is de stedenbouwkundig-ruimtelijke haalbaarheid? Hoe ziet de financiële haalbaarheid eruit? Op basis van het integrale **haalbaarheidsonderzoek** wordt een voorkeursscenario gekozen. Of: een bepaalde optie, zoals 'publiek bezit/privaat gebruik', tekent zich stilaan af.

Afhankelijk van het gekozen scenario zijn een specifiek **juridisch kader en een financiële context** van toepassing waarmee het kerkbestuur of gemeentebestuur rekening moet houden (de twee rechtse kolommen in figuur 9). Bij het publiek bezit/publiek gebruik zal de nadruk vooral liggen op de toepassing van de overheidsopdrachtenwetgeving (juridisch: WOO) en op de kostenbenadering (financieel: bouwkostmethode). Bij het publiek bezit/privaat gebruik kan een combinatie van overheidsopdrachten en zakelijke rechten van toepassing zijn (juridisch) en zal een inkomstenbenadering van belang zijn (financieel: DCF-methode, of '*discounted cash flow*'). Bij de twee scenario's van privaat bezit/privaat of publiek gebruik zal een verkoopprocedure nodig zijn (juridisch) en de private koper zal daarbij allicht een residuele waardebenadering toepassen (financieel). Vooraleer we nader op die scenario's ingaan, moeten we eerst de juridische context en de financiële waarderingsmethoden verder duiden.

'Onbepaalde duur', 'lange duur', 'middellange duur' en 'korte duur' in het schema (figuur 9) verwijzen naar duurtijden van overeenkomsten.

3.2 Transacties van onroerende goederen

Het kerkbestuur en gemeentebestuur zijn – in tegenstelling tot private partijen – aan een reeks wetten en regels gebonden die bepalend zijn voor de wijze waarop het verdere projectproces verloopt. Het gaat daarbij om de overheidsregels over transacties van onroerende goederen, zowel wat betreft eigendom als wat betreft gebruik, en de regels over het uitvoeren of opleggen van werken uit de overheidsopdrachtenwetgeving. Uit een screening van gemeentelijke procedures blijkt dat daar in de praktijk niet altijd rekening mee gehouden wordt, vaak omdat hetgeen van toepassing is onvoldoende bekend is. We verduidelijken hier zowel de regels bij transacties van het kerkgebouw als die bij het uitschrijven van diensten en werken voor de kerk.

Zowel de procedure bij transacties van overheidsvastgoed als de procedures tot het uitvoeren van werken hebben betrekking op de verhouding en samenwerking tussen publieke en private partijen. Bij de uitvoering van de herbestemming kunnen diverse gradaties optreden van de mate waarin het zwaartepunt van de herbestemming aan publieke dan wel aan private zijde komt te liggen. De aankoop, herbestemming en het nieuwe beheer kunnen bij de gemeente komen te liggen, of gedeeltelijk publiek–privaat verdeeld zijn, of een volledig private aangelegenheid worden. De diverse gradaties van publiek–privaat engagement zijn weergegeven in figuur 9. De uitvoeringsstappen aan het begin en het einde van het traject – aankoop en beheer – zijn onderhevig aan de transactieregels. De uitvoering van werken, het middendeel van de uitvoering, kan onderhevig zijn aan de overheidsopdrachtenwetgeving.

De transacties van onroerende goederen door publieke instanties worden geregeld door omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten¹⁷. Dat wil zeggen dat niet alleen gemeentebesturen onder de omzendbrief vallen, maar ook de besturen van erkende erediensten. De besturen van de erkende erediensten zijn niet de door de federale overheid erkende erediensten (zoals de rooms-katholieke eredienst 'in zijn geheel'), maar de door de gewesten erkende lokale geloofsgemeenschappen. Het Vlaams Gewest is bevoegd voor de besturen van de eredienst, conform het Erkenningdecreet en het Eredienstendecreet. Voor de rooms-katholieke eredienst is het bestuur van de eredienst 'de kerkfabriek'. Het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (ABB) ziet daarop toe en verstrekt subsidies en advies aan de lokale besturen en kerkfabrieken bij de restauratie, neven- en herbestemming van (niet-beschermde) kerken. Kerkfabrieken of gemeenten zijn eigenaar van de parochiekerk; de gemeenten meestal van de kerken gebouwd voor de Franse Revolutie; de kerkfabrieken meestal van de later gebouwde kerken. De kerkfabriek is altijd de beheerder van de parochiekerk. Het uitklaren en documenteren van de eigendomssituatie is een belangrijke stap in het projectproces. Soms blijkt de eigendomssituatie anders in elkaar te zitten dan aangenomen door de gemeente of kerkfabriek. Bij onduidelijkheid kan de eigendomssituatie notarieel vastgelegd worden tussen kerk en gemeente door middel van een declaratieve akte.

De omzendbrief bepaalt dat ook elke transactie van de kerkfabriek onderhevig is aan een openbare procedure tot aanbidding. Dat is niet alleen het geval bij verkoop, maar ook bij andere onroerende transacties: *“Onder onroerende transacties wordt verstaan: de transacties met betrekking tot onroerende goederen, zoals een verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie.”* Ook tijdelijke zakelijke rechten (opstal, erfpacht) moeten dus openbaar aangeboden worden, zodat alle geïnteresseerden zich kunnen aanmelden. De

17

Zie deze link: codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1031724&datum=&geannoteerd=false&print=false.

procedure bij transacties moet voldoende openbaar en transparant zijn opdat de mededinging correct en fair kan verlopen. De transactie moet openbaar kenbaar (via bepaalde publiciteit en/of online...) en voldoende gedocumenteerd zijn onder de vorm van een dossier dat het gebouw, de doelstellingen en de procedure helder beschrijft. De vorm van openbare verkoop wordt verder niet beschreven in de omzendbrief: notariële openbare verkopen, online verkopen, procedures met biedingen onder gesloten omslag voldoen allemaal aan de algemene criteria van openbaarheid.

Alleen om redenen van algemeen belang kan volgens de omzendbrief een transactie onderhands en zonder mededinging verlopen. In dat geval moet de kerkfabriek of de gemeente dat voldoende (schriftelijk) motiveren in haar besluitvorming. Die afwijkingsmogelijkheid is relevant voor de context van de kerken. Vaak is het aangewezen dat het kerkgebouw in functie van latere herbestemming eerst aan het gemeentebestuur wordt overgedragen. Ook een dergelijke transactie is onderhevig aan de omzendbrief die stelt dat *'elke mogelijke geïnteresseerde'* de kans moet krijgen om mee te dingen. Het kerkbestuur kan de afwijkingsmogelijkheid van algemeen belang inroepen als de afnemer, het gemeentebestuur, een maatschappelijke doelstelling zal nastreven en de herbestemming op de rails zal zetten. Na de transactie van de kerkfabriek naar het gemeentebestuur is het mogelijk dat de gemeente tijdelijk de projectregie opneemt en later het kerkgebouw opnieuw verkoopt.

Een belangrijke vraag is voor welke prijs een parochiekerk van eigenaar kan wijzigen. Volgens de omzendbrief is een schattingsverslag dat niet ouder is dan twee jaar nodig voor de formele staving van de transactieprijs. De schattingsprijs is het minimumbedrag of maximumbedrag van de verkoop, maar van dat bedrag kan afgeweken worden als daar objectieve redenen voor zijn. De hoge renovatielast die de koper op zich neemt, kan bijvoorbeeld een objectieve reden zijn, of de (hoge) exploitatie- en investeringskosten die de gemeente in het verleden moest dragen, kunnen ingeroepen worden. Praktisch gezien is de transactie tussen kerkbestuur en gemeente onderhandelingsmaterie. Bijgevolg worden kerken verkocht voor heel uiteenlopende bedragen, van een symbolisch tot een substantieel bedrag (zie deel 2.5). Soms wordt een verkoop doorgevoerd voor de helft van de schattingsprijs. Het schattingsverslag van de landmeter-expert is altijd een formele vereiste. Door het gebrek aan referentiepunten en het gebrek aan ontsluiting van verkoopdata over kerken, is het niet eenvoudig om schattingsverslagen te maken (zie deel 2.5).

Een hoge transactieprijs helpt het herbestemmingstraject niet bepaald verder. Als de gemeente haar beperkte budget al voor een (groot) deel aan de eigendomsverwerving moet besteden, dan rest er des te minder voor de eigenlijke renovatie- en inrichtingskosten. Hetzelfde geldt voor een private koper die volgens een businesscase een totaalrekening zal maken van aankoop, studie, restauratie, herinrichting en exploitatie van de kerk. Omwille van de precaire financiële haalbaarheid, kan het dus ook bij de verkoop van een kerk aan derden (particulieren, ondernemingen, buurtverenigingen, zorg-vzw's, ook overheden) aangewezen zijn om objectieve redenen in te roepen tot afwijking van de schattingsprijs. De meest vrije opvatting van de openbare procedure bij transactie is die waarbij de vorm van het zakelijk recht open gehouden wordt, en waarbij de transactiewaarde deelt uitmaakt van het voorstel van de geïnteresseerde (bijvoorbeeld de procedure voor de dorpskerken van Gavere¹⁸). In dat geval is de schattingsprijs geen grensstellend minimumbedrag voor potentiële kandidaten.

Verder zijn er ook kerken die kerkelijke vzw's of stichtingen toebehoren, bijvoorbeeld kerken die deel zijn van een klooster, rusthuis, school of andere sites. Meestal zijn dat geen parochiekerken

18

Zie deze link: www.gavere.be/vrije-tijd/erfgoed/monumenten-en-landschappen/kerk-zoekt-bestemming.

en aangezien die eigenaars geen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn, vallen ze niet onder de verplichtingen van de omzendbrief. Dergelijke kerken kunnen met andere woorden onderhands verkocht worden en zonder de formele vereiste van het schattingsverslag. De rechtsvorm van de (kerkelijke) eigenaar is dus belangrijk en bepalend voor de te volgen procedure.

3.3 Toepassing overheidsopdrachten

Het tweede juridische kader dat van toepassing kan zijn op de herbestemming van de kerk, is de wetgeving overheidsopdrachten die van kracht is bij het uitschrijven van opdrachten van werken, leveringen en diensten. Niet alleen de gemeentebesturen zijn onderworpen aan de toepassing van die wetgeving, ook de erkende eredienstbesturen zijn dat. De bepaling dat besturen van de eredienst onderworpen zijn aan de overheidsopdrachtenregelgeving is terug te vinden in artikel 2 van de wet van 17 juni 2016, meer bepaald onder de definitie van het begrip ‘publiekrechtelijke instelling’. Kerkfabrieken zijn juridisch te definiëren als publiekrechtelijke instellingen¹⁹ (artikel 2, 1°, c Wet Overheidsopdrachten). Ook het Eredienstendecreet bevat een afdeling ‘overheidsopdrachten’ die bepaalt dat de kerkraad²⁰ de wijze kiest waarop de opdrachten voor aanneming van werken, leveringen of diensten worden gegund, de voorwaarden vaststelt en de opdracht gunt (artikel 39). Ook daaruit blijkt duidelijk dat de wetgeving overheidsopdrachten op de kerkfabrieken van toepassing is. Net als gemeentebesturen en hun gemeentelijke bedrijven, zijn dus ook de kerkraden en hun instellingen belast met het beheer van “de temporaliën van de erkende erediensten” aanbestedende overheden (artikel 17 Wet Overheidsopdrachten).

Bij uitvoering van leveringen, diensten en werken moet het aanbestedende kerk- of gemeentebestuur het type opdracht bepalen en omschrijven, een passende plaatsingsprocedure kiezen en de voorwaarden vastleggen onder de vorm van een bestek. In functie van de herbestemming van kerken kan het om diverse type-opdrachten gaan zoals de aanstelling van een schatter, makelaar, architect, ingenieur, aannemer enzovoort. Ook gecombineerde opdrachten van diensten en werken zijn mogelijk. Met andere woorden, er kunnen op twee manieren overheidsopdrachten in de markt geplaatst worden: traditioneel, zoals bij gesplitste opdrachten van ontwerp gevolgd door aanneming. Of gecombineerde opdrachten van design-build (DB), design-build-finance (DBF) en design-build-finance-maintenance (DBFM). Het voordeel van de gesplitste opdracht is dat de overheid eerst het ontwerp tot herbestemming in detail kan laten uitwerken vooraleer aan te besteden, maar een nadeel bij die aanpak kan zijn dat de offertes buiten het budget vallen en er geen voorafgaandelijke afstemming heeft plaatsgevonden tussen ontwerper en aannemer waardoor kansen op een efficiëntere en goedkopere uitvoering gemist werden. Het voordeel van de gecombineerde opdracht is anderzijds dat het bouwteam van ontwerper en aannemer intern al heeft afgestemd bij de offerte-opmaak en een (plusminus) vaste prijs kan voorstellen. Het nadeel van die aanpak is dat het ontwerp vooraf onbekend is en de ontwerp kwaliteit kan teleurstellen.

De keuze van het type plaatsingsprocedure hangt onder andere af van de raming van de opdracht, andere kenmerken van de opdracht of voorwaarden. Concreet zijn de passende plaatsingsprocedures die volgens de regelgeving overheidsopdrachten kunnen toegepast worden voor de kerken: de openbare procedure, de niet-openbare procedure, de mededingingsprocedure met onderhandeling (MPMO), de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking (VOPMB), de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking (OPZB) en specifiek voor ontwerp, de wedstrijdformule van de prijsvraag²¹. Een opdracht kan

19 Zie vlaanderen.be/het-facilitair-bedrijf-overheidsopdrachten-en-raamcontracten/toepassingsgebied-overheidsopdrachten.

20 Het Eredienstendecreet bepaalt dat per parochie een kerkfabriek wordt bestuurd door een kerkraad. De kerkraad kan haar bevoegdheden overdragen aan het centraal kerkbestuur (meestal op gemeenteniveau).

21 Zie vlaanderen.be/het-facilitair-bedrijf-overheidsopdrachten-en-raamcontracten/plaatsingsprocedures.

altijd geplaatst worden via de openbare en niet-openbare procedure. Aan het gebruik van de andere plaatsingsprocedures zijn voorwaarden verbonden (artikelen 36 t.e.m. 38, 41 en 42 Wet Overheidsopdrachten).

Gemengde publiek-private samenwerkingen waarbij de gemeente of de kerkfabriek het gebouw in eigendom houdt en inbrengt voor privaat gebruik en externe financiering zijn vaak complexer dan de 'loutere' publieke invullingen en werken. Wanneer specifieke diensten en werken gecombineerd worden met een nieuw zakelijk recht op de kerk, dan zijn zowel de regels van de omzendbrief over de transactie van onroerende goederen (zie hoofdstuk 3.2) als de Wet Overheidsopdrachten van toepassing. Het oproepdossier tot transactie en tot werken moet dan aan beide wetgevingen voldoen.

De rechtspraak hanteert daarbij een zeer ruimere interpretatie van diensten en werken. Ook als de beschreven en opgelegde werken geen publiek doel hebben en niet publiek gefinancierd worden, kan het dossier toch onderhevig zijn aan de toepassing van de Wet Overheidsopdrachten²². Vooral bij doorgedreven eisen en een sterke, blijvende regie vanuit de gemeente kan dat het geval zijn. Het is dus van belang om juridisch gezien een verkoop (of ander zakelijk recht) zonder verdere voorwaarden te onderscheiden van een verkoop onder voorwaarden en vooral wanneer de voorwaarden determinerend zijn voor de vorm van de herbestemming (zie hoofdstuk 4: Generieke procesflow). De bepalingen van de wet op de overheidsopdrachten zijn daarentegen niet van toepassing bij 'private' dossiers (bijvoorbeeld een ondernemer die een kerk gekocht heeft en wil overgaan tot werken) als er geen bijzondere voorwaarden gesteld worden, bovenop de dwingende randvoorwaarden die hoe dan ook van toepassing zijn (bijvoorbeeld stedenbouwkundige voorschriften, erfgoedvoorschriften...). Omdat het onderscheid niet altijd glashelder is, kan het aangewezen zijn om juridisch advies in te winnen over de juridische vormgeving van de transactie- en herbestemmingsprocedure.

22 Zie de volgende arresten van de Raad van State: 240.043 en 240.044.

3.4 Schattings- en waarderingsmethoden

We onderscheiden vier waarderingsmethoden die relevant kunnen zijn voor de uitwerking van de financiële haalbaarheid van herbestemmingen: de comparatieve (vergelijkende) benadering die belangrijk is bij verkoop van kerken en verder de residuele benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering die belangrijk kunnen zijn voor een financieel haalbare herbestemming. Onder elke benadering zijn er zowel beknopte als geavanceerde waarderingsmethodes. De beknopte methoden hebben als voordeel dat ze sterk focussen op marktgegevens en met een beperkt aantal variabelen een beeld geven. De meer geavanceerde methodes hebben als pluspunt dat ze een nauwkeuriger en gedetailleerder inzicht verschaffen in de waardebepalende factoren. In de praktijk zijn combinaties van diverse methodieken (hybride modellen) mogelijk en nodig (Stal, van der Post & Paelinck 2020).

- De **comparatieve benadering** of vergelijkingsmethode leidt de waarde van een object af van al gerealiseerde transactiepreizen. De methode wordt voor een valide vergelijkbaarheid voornamelijk toegepast voor homogeen en courant vastgoed. Courantheid omvat in dit kader een gangbaar en relatief makkelijk verkoopbaar object (Paelinck 2014). Voor een zo groot mogelijke accuraatheid van de taxatie is het van belang vergelijkingspunten te selecteren die de hoogste graad van overeenstemming hebben met het te schatten goed. In belangrijke mate gaat het om de transactietekenen in de tijd zodat een zo beperkt mogelijke prijsindexering van de verkoopprijs naar peildatum noodzakelijk is (ten Have 2011). Daarnaast zijn overeenkomstige locatietekenen zoals de ligging en kavelgrootte en fysieke kenmerken zoals de voorzieningen, leeftijd en staat van het gebouw, typische karakteristieken van belang. Er schuilt een uitdaging voor de waardebepaling van kerken in Vlaanderen: het ontbreekt namelijk aan transparante en openbare beschikbare transactiepreizen. Er is evenmin een eenduidige en uniforme taxatie voorzien (ibid.).
- De **kostenbenadering** gaat ervan uit dat de waarde van vastgoed een relatie heeft met de totale vervangingskosten van het betreffende vastgoed. Soms heet dat de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. Wanneer er onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn van het te waarderen vastgoed of wanneer het over een incourant vastgoedobject gaat, biedt de kostenbenadering een mogelijkheid om toch een marktwaarde vast te stellen. Bij de waardebepaling volgens de kostenbenadering wordt een scheiding gemaakt tussen de grond en de opstallen. De grondwaarde wordt over het algemeen bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Aan de hand van de 'kuberingsmethode' (inhoud en/of oppervlakte), de bouwdeelkostenmethode en de levensduurdata, wordt de (vervangings)waarde berekend. Voor zowel een publieke als een private herbestemming van een kerk zal een accurate bepaling van de totale bouw- en renovatiekost van belang zijn om de globale financiële haalbaarheid van de herbestemming te kunnen inschatten.
- De **inkomstenbenadering** wordt gebruikt bij vastgoedobjecten die in de toekomst inkomsten genereren. In de meeste gevallen gaat dit om huurinkomsten uit de exploitatie van vastgoed. Door middel van kapitalisatie of discontering worden de inkomsten vertaald in een waarde. We onderscheiden de beknopte huurwaardekapitalisatiemethode (BAR/NAR-methode, als variant hierop) en de meer geavanceerde '*discounted cashflowmethode*' (DCF). Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de verwachte huurwaarde van een object het belangrijkste criterium om de marktwaarde van het pand te berekenen. De meer geavanceerde DCF-methode berekent de marktwaarde aan de hand van de geraamde

toekomstige netto kasstromen van een vastgoedobject. Daarbij wordt de waardeberekening vrij gedetailleerd uitgezet in de tijd, in tegenstelling tot de beknopte methode die één huurwaarde gebruikt en die tot in het oneindige toepast. Door een dergelijke tijdbeschouwing kunnen ook andere variabelen zoals variërende uitgaven, eventuele leegstand, variërende inkomsten en de resterende eindwaarde in rekening worden gebracht waardoor meer realistisch kan gerekend worden. Doordat de methode werkt met toekomstige netto kasstromen, is ze geschikt om de haalbaarheid van een private herbestemmingsopgave te bepalen.

- De **residuele benadering** bepaalt de grond- en pandwaarde en vormt een beeld van de haalbaarheid van de herbestemmingsopgave. De residuele grondwaarde is de resultante van de marktwaarde van het object (berekend door de DCF-methode) minus de totale investeringskost en een surplus voor de winst van de ontwikkelaar. Zowel publieke als private partijen gebruiken deze methode om het maximale bod op het vastgoed te berekenen en te onderhandelen. Nadeel aan deze methode is dat de exploitatie geen rol speelt, vandaar dat de DCF en residuele methode dan ook vaak gecombineerd worden. Ook de onzekerheid ten opzichte van het daadwerkelijk realiseren van de opbrengsten vormt een potentieel risico. De private koper zal zijn bieding aan kerk- en gemeentebestuur over het algemeen baseren op een residuele berekening.

In het geval van te herbestemmen kerken is de alternatieve of nieuwe aanwending van de kerk veelal de kern van het economische vraagstuk (Kroezen 2015). In de meest vergaande vorm vraagt dat om een herinvulling tot een beter functioneren en renderen van het gebouw. De nieuwe functie heeft invloed op de marktwaarde – als de nieuwe functie een hogere opbrengst genereert dan de oude functie is er sprake van een opbrengstpotentieel. In de situatie dat er relevante, comparatieve marktgegevens beschikbaar zijn, kan de *discounted cashflowmethode* (DCF) toegepast worden. In situaties waarin er weinig beschikbare relevante referenties zijn, wordt de oplossing gezocht in de combinatie tussen de DCF methode en de residuele methode. In feite is dat een **combinatie** van de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Gezien de beperkte beschikbaarheid van marktgegevens bij erfgoed is de residuele methode een veelgebruikte methode voor vastgoed met een transformatieopgave. In Nederland blijkt dat in 95% van de gevallen van te verkopen incourant vastgoed met herbestemmingsopgave wordt gekozen om te rekenen met de residuele methode (zonder auteur 2015).

Afhankelijk van de te vergelijken herbestemmingsscenario's kunnen dus verschillende methodes gebruikt worden. De kennis over deze waarderingsmethoden en de praktische uitvoering daarvan kan in Vlaanderen nog groeien. Het financiële haalbaarheidsonderzoek van verschillende scenario's kan immers een belangrijke bijdrage leveren aan de besluitvorming over het voorkeursscenario. Van Engelen (2018) heeft de voordelen van het gebruik van verschillende herbestemmingsscenario's voor religieus vastgoed al aangetoond voor de Nederlandse context. De beschikbaarheid van data zal een cruciale rol vervullen. Hoewel er almaar meer aandacht komt voor het bundelen van data ontbreekt het bij bestaande initiatieven en databanken voornamelijk vaak aan economische gegevens²³.

23 Belangrijk om te vermelden is dat we de stappen van het voormalige CRKC (nu PARCUM) om tot een dynamische dataset te komen als lovenswaardig beschouwen. Het CRKC heeft aan de hand van een heldere taxonomie en methodologie een uitgebreide en gevalideerde dataset van 1786 Vlaamse kerkfabrieken opgezet en openbaar ter beschikking gesteld.

3.5 Scenario publieke eigendom – publiek programma

Kerken zijn niet zomaar gebouwen. Ze zijn beeldbepalend en structurerend in het bebouwde weefsel en hebben een sterke cultuurhistorische betekenis. Hun publieke karakter suggereert voor veel actoren dat ze als gebouwen voor gemeenschapsfuncties behouden blijven, wat zowel het behoud van het gebouw zelf als van het gebouw als gemeenplaats inhoudt. Een publieke herbestemming die liefst nog publieke toegankelijkheid mogelijk maakt, vergroot de garanties daartoe. Uit de gevoerde interviews en andere gekende herbestemmingstrajecten blijkt dat ook de plaatselijke gemeenschap daar de voorkeur aan geeft.

Bij een publiek-publieke herbestemming is een publieke actor eigenaar van het gebouw en is de nieuwe invulling voor rekening van een publieke actor. Voorbeeld is een kerkfabriek die als eigenaar een langdurige erfpacht verschaft aan een gemeentebestuur om de realisatie van een openbare bibliotheek, Huis van het Kind of iets dergelijks mogelijk te maken. Het verlenen van zakelijke rechten is enkel noodzakelijk indien de eigenaar van het gebouw niet dezelfde is als de initiatiefnemer van de invulling. Evengoed kunnen eigenaar en initiatiefnemer dezelfde actor betreffen, zoals een gemeentebestuur dat als eigenaar van het gebouw beslist er een openbare bibliotheek in te realiseren.

Een publiek-publiek scenario noodzaakt vanzelfsprekend dat er een bepaalde ruimtenood, beleidsbeslissing of een andere reden is om een kerkgebouw in te vullen met een publieke functie. Ook kunnen vanuit de buurt bepaalde behoeftes aangebracht worden. Een aanzienlijk deel van de Vlaamse gemeenten gaat daarvoor in het kader van de opmaak van het kerkenbeleidsplan de dialoog aan met de bevolking.

In de praktijk zal de voor de invulling verantwoordelijke actor – veelal een lokaal bestuur – opdrachtgever zijn van de werken en na het aanstellen van een ontwerpteam (design) ook de effectieve realisatie (build) laten uitvoeren. Beiden kunnen gecombineerd worden in de aanbesteding van een D&B-opdracht, waar de publieke eigenaar een consortium van ontwerper en aannemer aanstelt.

In alle varianten is een beheersing van de kosten van groot belang voor de initiatiefnemer. Een degelijke, realistische raming is in elke variant onontbeerlijk, ongeacht of het een DB of een meer uitgebreide variant betreft. Het is aangewezen dat de initiatiefnemer zich professioneel laat bijstaan, bijvoorbeeld door een *quantity surveyor* of calculator.

Met betrekking tot de opsplitsing tussen de instandhouding of de restauratie van het bestaande en de investeringen voor de invulling van het gebouw (zie verder), valt de verantwoordelijkheid vaak bij één actor. In theorie is het mogelijk dat de ene publieke instantie (bijvoorbeeld de kerkfabriek) instaat voor de buitenschil, terwijl een andere (bijvoorbeeld het gemeentebestuur) instaat voor de invulling. In de praktijk komt dat minder voor.

Een publieke actor kan het inrichten en exploiteren van een publiek programma uitbesteden aan een private initiatiefnemer. Dat gebeurt veelal via een concessie voor diensten, waarbij een private initiatiefnemer aangetrokken wordt die de investeringen aangaat en die in ruil inkomsten kan boeken via een terbeschikkingstellingsvergoeding, via gebruikers en eventuele subsidies.

3.6 Scenario publieke eigendom – privaat programma

Als een publieke invulling niet mogelijk of wenselijk is, maar behoud van het kerkgebouw wel aangewezen, kan een publieke eigenaar een private initiatiefnemer aantrekken om aan het gebouw een private invulling te geven. De publieke actor blijft eigenaar van het gebouw, maar het initiatief voor de invulling en exploitatie komt bij een private partij te liggen. In dit geval moet gezocht worden naar een gezonde verhouding tussen investering (buitenschil en invulling) en de voorziene inkomsten en/of subsidies die de private partij kan genereren of bekomen.

Het is dan belangrijk de volgende vuistregel in het achterhoofd te houden: hoe langer de looptijd en hoe lager de investering voor de private initiatiefnemer, hoe maatschappelijker de invulling kan zijn. Hoe korter de looptijd en hoe hoger de investering voor de private initiatiefnemer, hoe economischer de invulling zal (moeten) zijn.

Omdat investeringen wat betreft de instandhouding van het bestaande vaak een *showstopper* blijken, is het in een aantal gevallen raadzaam de kosten daarvoor niet bij de private initiatiefnemer te leggen. Precies om die reden maakt deze leidraad het onderscheid tussen instandhouding en invulling.

Vertrekkende van de investering voor de invulling kan het voldoende zijn dat de eigenaar eerder kortlopende engagementen aangaat met de private initiatiefnemer. Dat is mogelijk als de investeringen beperkt zijn. Mogelijke contractvormen zijn in dit geval tijdelijke contracten (bijvoorbeeld in het kader van evenementen), bezettingen ter bedde, enzovoort. Het is de verantwoordelijkheid van de private initiatiefnemer om te oordelen of de looptijd van de overeenkomst voldoende mogelijkheden biedt om de investeringen voor de invulling terug te winnen via inkomsten of subsidies. Belangrijk is dat de investeringen in functie van instandhouding bij de eigenaar van het gebouw blijven.

Als een grotere investering voor de invulling noodzakelijk is, en zeker als de eigenaar beslist om ook een gedeelte van de investeringen voor de instandhouding bij de private initiatiefnemer te leggen, is in de meeste gevallen een korte looptijd onvoldoende om de forse investeringen te recupereren. Een langere looptijd maakt het misschien wel haalbaar, waardoor andere contractvormen noodzakelijk zijn. De publieke eigenaar kan de private invulling inhoudelijk sturen door voorwaarden op te leggen bij het aanstellen van de private initiatiefnemer.

Een langetermijnerfpacht vanuit de gemeente of de kerkfabriek kan in dat geval aangewezen zijn. De erfpacht moet dan voldoende lang zijn opdat de investeerder de investeringen afgeschreven en terugverdiend krijgt (bijvoorbeeld over een periode van 50 à 99 jaar). De investeerder betaalt pas vanaf ingebruikname of werken en na een halve of volle eeuw komt het gebouw terug naar de publieke eigenaar voor nieuwe besluitvorming. Het is in een dergelijke constructie ook mogelijk dat de kosten gedeeld worden; bijvoorbeeld (een deel van) de instandhoudingskosten door de eigenaar en de inrichting door de private initiatiefnemer. Dat kan een oplossing zijn als de kosten voor de instandhouding zodanig oplopen dat het recupereren ervan – misschien hypothetisch – niet langer mogelijk is, ook niet binnen een maximale looptijd van 99 jaar. Het credo blijft: hoe langer de looptijd en hoe lager de investering voor de private initiatiefnemer, hoe maatschappelijker de invulling kan zijn. Hoe korter de looptijd en hoe hoger de investering voor de private initiatiefnemer, hoe economischer de invulling zal (moeten) zijn.

Net zoals bij een publiek – publiek scenario is ook voor een publiek – privaat scenario een concessie voor diensten mogelijk. In dit geval vraagt de eigenaar van de kerk aan de private initiatiefnemer een bepaalde dienst/functie te voorzien in het gebouw. Het gaat bijvoorbeeld om het installeren van een tijdelijke invulling om het gebouw niet functioneel te laten. De eigenaar kan dan voorwaarden opleggen, zoals democratische prijzen, toegankelijkheid, enzovoort. De private initiatiefnemer investeert op eigen risico in de invulling en genereert inkomsten bij de eindgebruikers. Investeringskosten aan het instandhouden van de buitenschil behoren in dit geval het beste toe aan de eigenaar, zo niet ontstaat het risico dat de concessie voor diensten geherkwalificeerd wordt naar concessie voor werken.

Om de haalbaarheid van het publiek-private scenario te garanderen is de DCF-methode het meest aangewezen, want de inkomsten worden door de private initiatiefnemer geboekt op langere termijn. De residuele waardebeoordeling is in dit geval minder relevant omdat de aankoop van het gebouw niet inbegrepen is in de juridische constructie.

3.7 Scenario private eigendom – privaat programma of private eigendom – publiek programma

Uiteraard heeft een gemeente niet altijd nood aan een bijkomende publieke ruimte. Veel gemeenten hebben ook meerdere onderbenutte kerken op hun grondgebied, waardoor het niet mogelijk is om alle kerken een nieuwe functie te geven. Daarnaast is het programmeren van alle kerkgebouwen voor een gemeentebestuur budgettair vaak niet realistisch. In een aantal gevallen zal dus geopteerd worden voor een private herontwikkeling en herinvulling. Als het lokaal bestuur of de kerkfabriek geen langetermijnplannen heeft met het kerkgebouw, kan een eigendomsoverdracht naar een private initiatiefnemer overwogen worden. In dat geval wordt het gebouw verkocht. Deze optie is interessant als het kerkgebouw geen bijzondere architecturale, voor de buurt structurerende en/of maatschappelijke functie heeft, bijvoorbeeld in het geval van een noodkerk.

De gemeente of kerkfabriek kan voorwaarden opnemen bij de verkoop zoals publieke toegankelijkheid²⁴, behoud van architecturale kwaliteit, programmameerwaarde voor de buurt, enzovoort..

Bij een eigendomsoverdracht naar een private initiatiefnemer is een splitsing tussen instandhouding en invulling niet meer relevant: alle kosten en baten komen ten laste en ten voordele van de private eigenaar. Bij een verkoop is het daarom meer dan in andere scenario's belangrijk om het financiële plaatje onder controle te hebben. Het risico bestaat dat hoge herstellingskosten aan de buitenschil terecht zouden komen bij de toekomstige eigenaar, wat de verkoop en een nieuwe invulling in feite onrealistisch maakt. De residuele waardebeoordeling en de DCF-methode zijn in dit geval als berekeningstool beide relevant. Het stelt de verkopende partij in staat in te schatten wat de private initiatiefnemer kan bieden voor het gebouw bij de verkoop. De residuele waardebeoordeling is het meest aangewezen als de koper het gebouw koopt en onderdelen ervan zal verkopen. De DCF-methode is het meest aangewezen als de koper eigenaar blijft van het gebouw en over een langere periode inkomsten boekt via bijvoorbeeld de verhuur (van onderdelen) ervan.

Hoewel het in de praktijk niet frequent voorkomt, kan een private eigenaar het gebouw ter beschikking stellen van een publieke initiatiefnemer. De inrichtingskosten kunnen dan zowel bij de eigenaar als bij de initiatiefnemer van de invulling liggen. In beide gevallen is voor de eigenaar de DCF-methode aangewezen om de haalbaarheid van de (niet-) investering te beoordelen.

24 Publieke toegankelijkheid betekent niet dat het een publieke functie moet zijn, zoals bijvoorbeeld de voormalige Foodmarket in de Baudelokapel te Gent.



Generieke procesflow

Om kerkfabrieken en lokale besturen als eigenaars of houders van zakelijke rechten (bijvoorbeeld erfpacht) van bij de start te ondersteunen bij het (neven-) herbestemmen van parochiekerken is een procesflow uitgewerkt. De *flow* beschrijft een lineair proces – iets wat het in de meeste gevallen niet is: zoals elke kerk specifiek is, zal ook het proces voor elke kerk anders zijn. Iteraties, exits, strategiewijzigingen, nieuwe actoren... zullen ervoor zorgen dat in de praktijk elk herbestemmingsproces een eigen weg doorheen de procesflow doorlopen heeft. Specifieke methodieken om een ontwikkelingsproces te doorlopen zijn voorhanden en vragen veelal professionele ondersteuning. Voorbeelden hiervan zijn het *Upstream-* en het *Triple Diamondmodel*²⁵, gehanteerd door het studie bureau Miss Miyagi. Ook de provincie Oost-Vlaanderen werkte een toolbox uit met standaarddocumenten om zelf aan de slag te gaan²⁶.

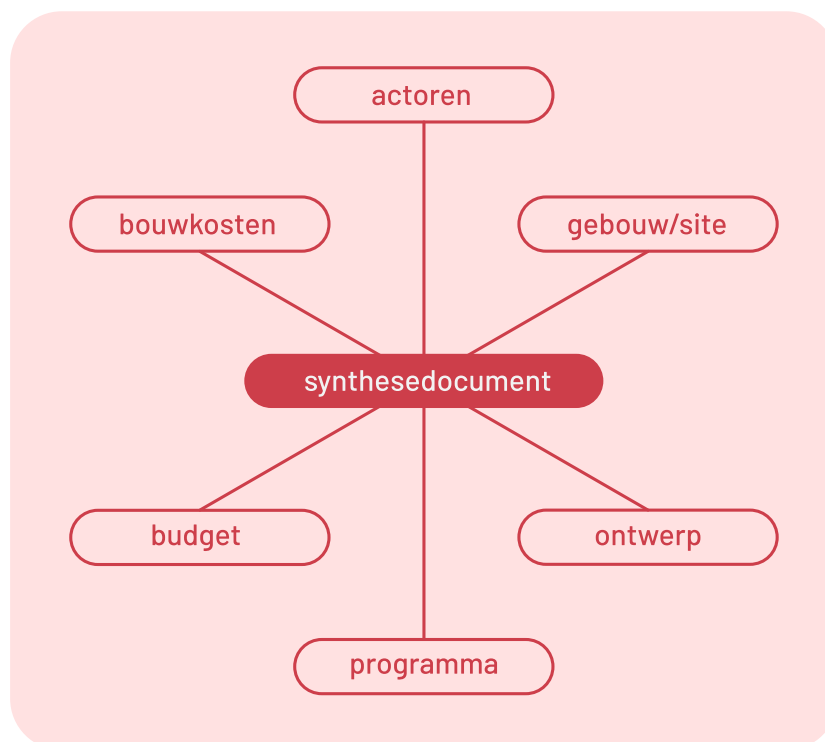
Naast procestools zijn er heel wat documenten beschikbaar die bijdragen aan kennis over het gebouw of over bestemmingsmogelijkheden zelf (bijvoorbeeld de technische verslagen van Monumentenwacht). De procesflow integreert al die instrumenten om de inhoud of output ervan onderdeel te laten zijn van de overwegingen, én om te vermijden dat onnodig studiewerk verricht wordt voor kennis die al vroeger vergaard of opgebouwd werd.

25 In opdracht van Stad Leuven werkte Miss Miyagi een draaiboek uit rond alternatieve ontwikkelings- en financieringsmodellen voor moeilijk te herbestemmen erfgoed. Dat draaiboek schuift het Upstream-model naar voor als tool om het ontwikkelingsproces geïntegreerd te doorlopen. Meer informatie over de implementatie van zowel het Upstream- als het Triple Diamondmodel is te vinden via missmiyagi.eu.

26 Zie de [toolbox](#) van de provincie Oost-Vlaanderen.

4.1 Rubrieken

Een herbestemmingstraject dekt vele disciplines of thema's. Het ontwerpmatig onderzoeken van de mogelijkheden is er slechts één van. Een vaak sterke focus op dit thema leidt ertoe dat financiële, juridische en technische aspecten onderbelicht blijven met als risico dat een herbestemmingstraject eindigt in een toekomstbeeld dat in de praktijk moeilijk of niet realiseerbaar is. De procesflow zorgt ervoor dat tijdens het proces de noodzakelijke rubrieken op tafel liggen zodat steeds de volledige scope in ogenschouw genomen wordt. Tijdens het doorlopen van de verschillende processtappen stijgt de detailgraad van de rubrieken. Zo is het onnodig om in een vroeg stadium detailonderzoek te doen als andere thema's nog alle kanten uit kunnen. Daarnaast waakt de procesflow over het ontstaan van blinde vlekken qua kennis of engagementen. De rubrieken in de procesflow zijn:



Figuur 10 Rubrieken

De actoren

Een herbestemming is nooit het werk van één actor. We onderscheiden **vier rollen**: eigenaar(s), investeerder(s), exploitant(en) en gebruiker(s). Soms liggen een aantal van de rollen bij één actor, maar evengoed is het mogelijk dat elke rol ingevuld wordt door één of meerdere actoren. Bedoeling van de procesflow is dat finaal de verschillende rollen toegekend zijn aan (toekomstige) actoren die de bijhorende investering en het bijhorende risico het beste kunnen dragen.

Aanvullend is het aangewezen om tussen de gekende actoren tijdig voldoende afspraken te maken.

Het gebouw en de omgeving

Een herbestemming gaat uit van het hergebruik van een bestaand gebouw. Voldoende kennis hebben over de staat en mogelijkheden van het gebouw is daarom essentieel. Ook gaat de herbestemming soms over meer dan enkel het gebouw: een omliggend in onbruik geraakt kerkhof

of potentievolle aanpalende percelen of panden zijn opportuniteiten om breder na te denken over een zinvolle heroriëntatie van het gebouw zelf.

Programma

In dit thema komen alle loutere programma-elementen samen. Het gaat om zowel kwalitatieve als kwantitatieve bepalingen: benodigde oppervlaktes, toegankelijkheid, planning in de tijd (bijvoorbeeld enkel in de weekends), enzovoort.

Ontwerp

De rubriek 'ontwerp' werkt op de ruimtelijke vertaling van het programma in het kerkgebouw. Ontwerpend onderzoek wordt ingezet vanaf de 2e fase om onnodige ontwerparbeid te vermijden.

Bouwkosten

De herbestemming van een kerk vraagt in alle mogelijke gevallen om een investering. De investering kan minimaal zijn (bijvoorbeeld het aanpassen van de toegankelijkheid), maar evengoed kan de investering een grote inspanning vragen, waardoor een herbestemming niet verantwoord of mogelijk is.

De (ver)bouwkosten worden hier opgesplitst in 2 luiken:

- **Instandhouding:** de kosten die nodig zijn om het kerkgebouw als kerkgebouw in stand te houden. We denken bijvoorbeeld aan de reparatie van buitenschrijnwerk of herstellingswerken aan het dak. Inbegrepen in zijn investeringen die nodig zijn om beschermde interieurelementen in stand te houden of te restaureren, zoals een orgel, spreekgestoelte of biechtstoel.
- **Invulling:** de kosten die nodig zijn om het kerkgebouw in te richten of uit te rusten voor de beoogde invulling. Het kan bijvoorbeeld gaan om het aanpassen van technieken, het plaatsen van interne structuren of het plaatsen van voorzetramen in functie van binnenklimaatbeheersing.

De scheiding is niet altijd eenvoudig te maken. Het kan voorkomen dat het dak bij wijze van instandhouding een restauratie nodig heeft én dat het dak omwille van een bepaalde invulling een betere isolatiewaarde vraagt. Restaureren en isoleren of verduurzamen gebeuren in de praktijk mogelijk binnen één aanbesteding. Goede afspraken zijn cruciaal.

We maken die opsplitsing in de context van te herbestemmen kerken om verschillende redenen, onafhankelijk van wie uiteindelijk instaat voor de effectieve investering:

- Kerken zijn beeldbepalende gebouwen die een historisch structurerende werking hebben voor een gemeenschap (maatschappelijk) en voor het bebouwde weefsel (ruimtelijk). Het koesteren van die rol garandeert dat ook in de toekomst het kerkgebouw een dergelijke rol kan blijven vervullen.
- Het behoud van de buitenschil blijkt in veel geanalyseerde gevallen het financiële struikelblok waarop toekomstplannen stranden.

- Hoe groter de investering die nodig is voor de instandhouding en invulling, hoe zwaarder de *businesscase* voor de investeerder en hoe meer die geneigd of zelfs genoodzaakt zal zijn de kosten te recupereren via de exploitatie van de invulling, met een meer commerciële invulling tot gevolg.

Vandaag stelt Onroerend Erfgoed geen voorwaarden wat betreft een al dan niet maatschappelijke invulling. Het agentschap draagt via de erfgoedpremie bij aan de instandhouding van beschermde gebouwen, ongeacht de invulling. Binnenlands Bestuur heeft een subsidie van maximum 30% bij investeringen in niet-beschermde parochiekerken. Om recht te hebben op die subsidie moet de eigendom van het gebouw bij ofwel de gemeente, ofwel de kerkfabriek liggen.

Het opsplitsen van de kosten in de aangehaalde deelgroepen - initiatiefnemer/investeerder en overheid (vaak is de lokale overheid de eigenaar) - is misschien een aanleiding om een debat te voeren over de rol van de overheid in de financiering van herbestemmingen waarbij de investeringswil van de overheid kan gekoppeld worden aan de graad van maatschappelijke invulling.

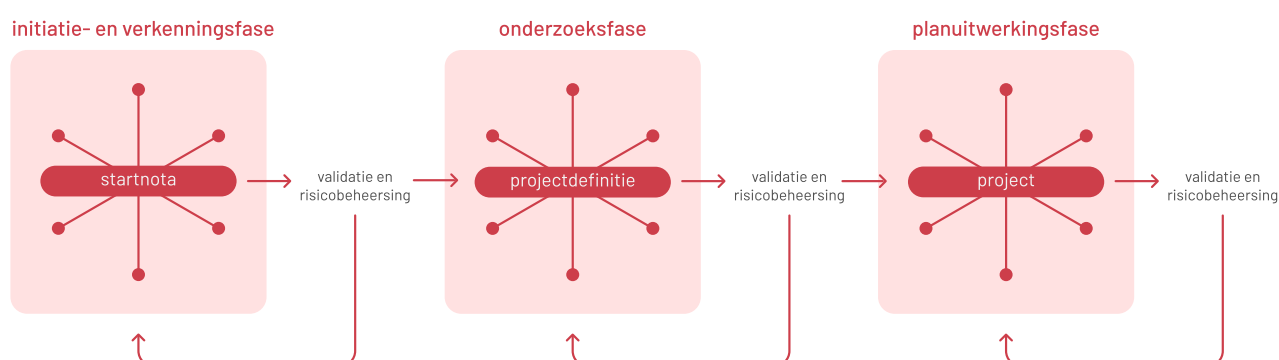
Budgetsamenstelling

Tegenover de voorziene investeringen moet een beschikbaar budget staan. Dat kan bestaan uit eigen middelen, subsidies, externe financieringen of een gedeelte dat geïnvesteerd wordt door een toekomstige private initiatiefnemer. In dat laatste geval is het uitgangspunt dat de te dragen bouwkosten in verhouding staan tot de terugverdienmogelijkheden van de initiatiefnemer.

4.2 Fasen

Naast een opdeling van het proces in rubrieken, wordt het proces ook doorlopen via verschillende fasen. De opdeling in fasen is nodig om op het juiste moment de gepaste focus te hebben, om tussentijdse validaties mogelijk te maken en risico's te beheersen.

Gebaseerd op de processtructuur van de 'complexe stadsprojecten' van het Kenniscentrum Vlaamse Steden²⁷, steunt de procesflow op een aantal processtappen die evolueren van een brede scope naar de focus op één eindproject. Voor het herbestemmingsonderzoek van kerken zijn de fases de volgende: initiatie- en verkenningsfase, onderzoeksfase en planuitwerkingsfase. Het is bij het doorlopen van het proces mogelijk dat processtappen opnieuw uitgevoerd (moeten) worden om voortgang mogelijk te maken. De uitvoerings-, beheers- en evaluatiefasen uit de processtructuur van de complexe stadsprojecten vallen (grotendeels) buiten de scope van de voorliggende procesbeschrijving; dit rapport neemt ze niet op.



Figuur 11 Projectfasen

Initiatie- en verkenningsfase

De eerste fase gaat over initiëren en verkennen. Het is de bedoeling om met een open vizier verschillende herbestemmingsopties te onderzoeken. In de initiatie- en verkenningsfase wordt in hoofdzaak beschikbare informatie verzameld en aangevuld met een *high-level*zicht op onderbelichte rubrieken om de volledige scope van het herbestemmingstraject in beeld te krijgen.

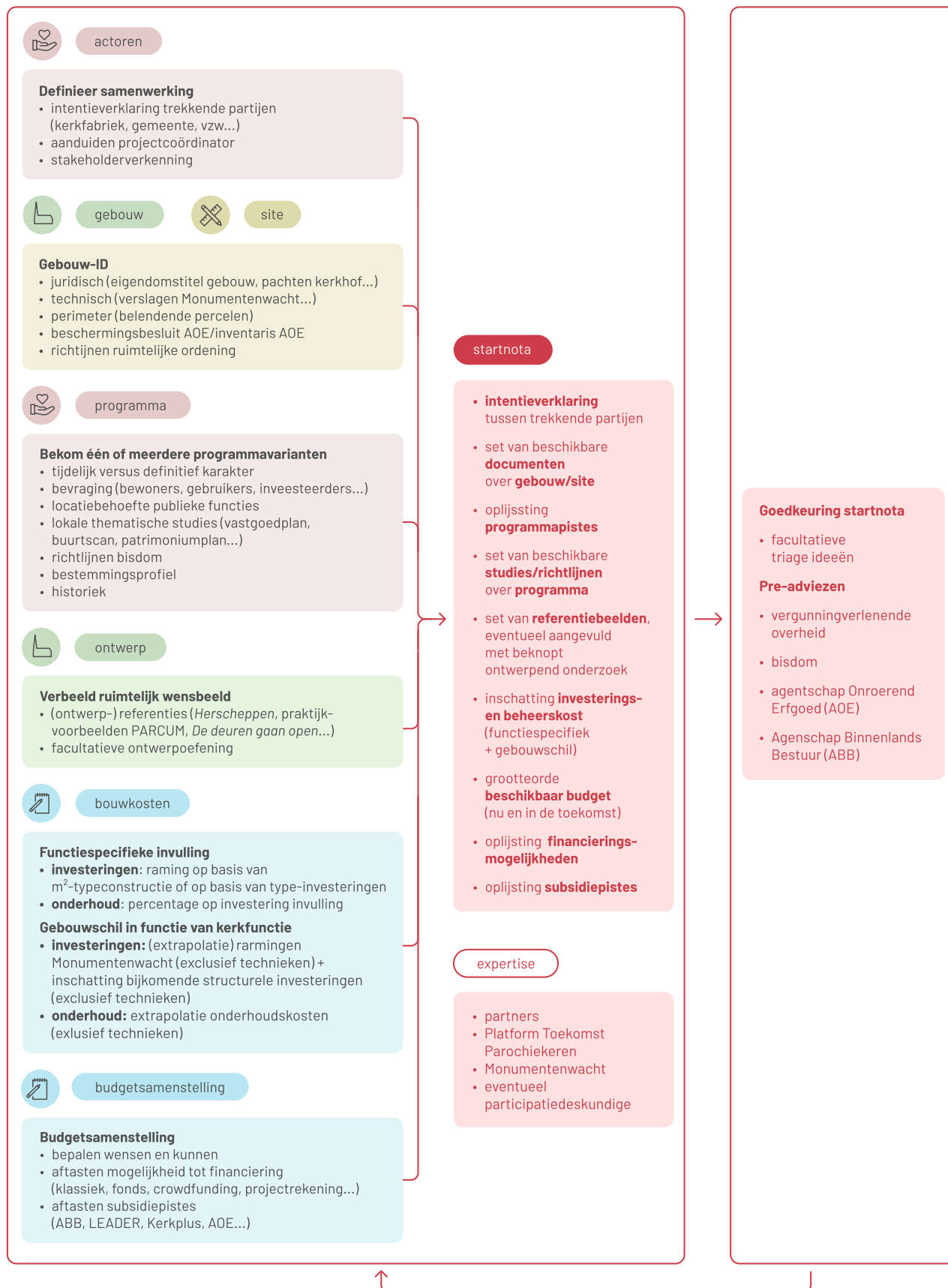
Doel is te komen tot enkele scenario's die in de volgende fase, de onderzoeksfase, ten gronde geanalyseerd worden.

Met behulp van bestaande tools en analyses is het mogelijk de initiatie- en verkenningsfase te doorlopen met een projectteam bestaande uit de actoren zelf, vaak de kerkfabriek en het gemeentebestuur, eventueel aangevuld met een al betrokken vereniging of vzw en ondersteund door gekende partijen zoals Monumentenwacht. Het Platform Toekomst Parochiekerken kan het proces versterken door de brede kennis over andere gevallen. Als de actoren een participatieproces met de bevolking willen opzetten, dan vervoegt een interne of externe participatiedeskundige het team.

27 Het Kenniscentrum Vlaamse Steden bundelde zoals hierboven al aangehaald de kennis en informatie over stadsprojecten in een draaiboek. Meer informatie daarover is te vinden op complexestadsprojecten.be.

initiatie- en verkenningfase

validatie en risicobeheersing



Figuur 12 Initiatie- en verkenningfase

De rubrieken worden in deze fase als volgt ingevuld:

Actoren

Het is aangewezen dat de actoren een beknopte **intentieverklaring** opmaken om het proces te kaderen. Wat is de reikwijdte en timing van het proces en specifiek van deze eerste fase? Wat is de rol van elke actor? Wie zorgt voor welke terugkoppeling en validatie? Wat is de finaliteit van deze eerste stap en welk budget wordt door elke actor hiervoor gereserveerd? De actoren duiden samen een **projectcoördinator** aan die minstens instaat voor de volgende taken:

- trekker en ambassadeur zijn van het project
- boeken van inhoudelijke voortgang
- het leggen van contacten met mogelijk interessante partijen
- uitwerking en redactie van de startnota, eventueel ondersteund door de actoren of deskundigen

Het Platform Toekomst Parochiekerken kan het proces faciliteren door een lokale projectcoördinator bij te staan – toch in de eerste en eventueel de tweede fase.

Bij de herbestemming zullen ongetwijfeld andere partijen dan enkel de vermelde actoren betrokken zijn, daarom is het belangrijk dat de actoren vooruit kijken en een stakeholderverkenning uitvoeren. In zo'n verkenning nemen de actoren de volgende vier stakeholdertypes onder de loep: eigenaar, investeerder, exploitant en gebruiker. Per type lijsten de actoren op wat hun rol kan zijn, wie bij voorkeur zou instaan voor welke investering, wat hun uitgangspunt is (*profit – not-for-profit – ...*) en of er al partijen op de radar staan.

Gebouw/site

In de initiatie- en verkenningsfase worden alle beschikbare gegevens verzameld om een goed beeld te krijgen van de staat en context van het gebouw. Er is in deze fase voor deze rubriek enkel beperkt studiewerk nodig omdat normaal gezien alle documenten voorhanden zijn of eenvoudig kunnen opgemaakt worden. We denken aan de eigendomsakte, mogelijke pachten op het gebouw, concessies op het naastliggende kerkhof, enzovoort. Als het gebouw of delen van het interieur (preekstoel, orgel...) of de omgeving vastgesteld zijn als bouwkundig erfgoed of beschermd, voeg dan de bijhorende besluiten toe aan de dataset. Vraag ook de verslagen van Monumentenwacht op en voeg ze toe.

Net zoals beschermingsbesluiten bepalend zijn voor de herbestemming, zo is er ook een stedenbouwkundig kader (met bestemmingsplannen en verordeningen) dat mee richting zal geven aan de invulling. Om zekerheid te hebben kan een stedenbouwkundig uittreksel opgevraagd worden.

Ten slotte worden voor deze rubriek potentievolle aanpalende plekken of gebouwen in kaart gebracht. Het verruimen van de projectperimeter biedt mogelijkheden om de slaagkans van de herbestemming te vergroten, het project maatschappelijk te verrijken, enzovoort. Het kan onder andere gaan om een voormalig kerkhof, leegstaande gebouwen of gebouwen in eigendom van één van de actoren.

Programma

Om verschillende programmascenario's te bepalen wordt hoofdzakelijk een beroep gedaan op bestaande richtlijnen, documenten en tools.

Misschien beschikt het lokale bestuur over een vastgoed- of partimoniumplan waarin de evolutie van het overheidsvastgoed beschreven staat? Het kerkgebouw biedt mogelijk een oplossing voor een toekomstige behoefte. Evengoed kan de gemeente een actuele ruimtevraag hebben voor een bepaalde publieke functie waarmee het kerkgebouw kan *matchen*.

Het is ook mogelijk om naar de omgeving zelf te kijken: een voorzieningenanalyse, al dan niet GIS-gebaseerd²⁸, of een buurtscan kan opportuniteiten aan het licht brengen die op het eerste zicht niet gekend waren.

De actoren kunnen overgaan tot het bevragen en betrekken van buurtbewoners, best aan de hand van interne of externe deskundige begeleiding. Buurtbewoners zijn op de hoogte van de noden voor de buurt. Het correct kaderen van een dergelijke wijze van participatie is uitermate belangrijk: de initiatie- en verkenningsfase is een brainstormfase waarin gepeild wordt naar mogelijkheden, kansen en opportuniteiten. Het is nog onmogelijk om beloftes te doen over de definitieve functie.

Een dankbare tool om *out-of-the-box* na te denken over mogelijke invullingen is het Bestemmingsprofiel, opgemaakt in opdracht van het agentschap Onroerend Erfgoed²⁹. Na het invullen van een vragenlijst geeft de tool mogelijke bestemmingen aan.

Een kerkgebouw dat herbestemd wordt, kan vaak niet met eender welke functie ingevuld worden. Opdat kerkgebouwen een maatschappelijke rol blijven vervullen, stelden de bisdommen richtlijnen op waarin termen als 'waardig gebruik' richting geven aan de invulling en bepaalde functies uitsluiten. Het bisdom moet finaal akkoord gaan met de herbestemming, dus een pré-advies over de definitie van 'waardig gebruik' of over bepaalde scenario's is daardoor onontbeerlijk (zie verder).

Over de herbestemming van een kerk is in vele gevallen al eerder nagedacht. Ideeën zijn gelanceerd, onderzocht, opzij gelegd, verbrand... Het is belangrijk inzicht te hebben in de al onderzochte pistes door kennis te nemen van het programma, de actoren en de redenen van niet-realisatie.

Ontwerp

In de initiatie- en verkenningsfase mag de verbeelding spreken over de herbestemming. Ter inspiratie kunnen gerealiseerde en (nog) niet-gerealiseerde projecten gebruikt worden. Voor de hand liggende Vlaamse bronnen hiervoor zijn de publicaties *De deuren gaan open* (De Roo 2018), *Herscheppen* (Ardui et al. 2024) en de praktijkvoorbeelden van PARCUM³⁰ en het Kenniscentrum Vlaamse Steden. Wat zoekwerk levert ook relevante referenties aan van

28 Stad Antwerpen zette een online tool op waar statistische data over uiteenlopende thema's kunnen geconsulteerd worden. Via de tool kunnen tekorten op het vlak van voorzieningen gedetecteerd worden. Zie antwerpen.be/info/stad-in-cijfers voor meer informatie. Zie ook provincies.incijfers.be/databank.

29 Zie het kaderstuk in hoofdstuk 2.4 en de website van het Platform bij 'ondersteuning'.

30 PARCUM maakte zoals hierboven al aangehaald een [databank](https://provincies.incijfers.be/databank) met onder andere herbestemmingsprojecten aan.

buiten Vlaanderen.

Een set aan referentiebeelden die toepasselijk zijn voor één of meerdere scenario's geeft zicht op de richting van de ruimtelijke mogelijkheden, helpt bij het overleg tussen actoren en is waardevol voor de startnota en de projectdefinitie (zie verder).

Het voeren van ontwerpend onderzoek is in deze fase niet noodzakelijk. Facultatief kan een beperkte ontwerp oefening ingelast worden met als risico dat het te veel als dé oplossing aanzien wordt.

Bouwkosten

Zoals eerder beschreven, worden de bouwkosten opgesplitst in instandhoudingswerken en invulling.

Voor de investeringen met betrekking tot instandhoudingswerken kan gebruik gemaakt worden van de verslagen van Monumentenwacht die (soms) ramingen van herstellingswerken bevatten. Deze ramingen kunnen geëxtrapoleerd worden om een doorkijk naar de toekomst te hebben. Voor bijkomende structurele investeringen aan de buitenschil (instandhoudingswerken) moet een inschatting gemaakt worden. Doe daarvoor een beroep op een architect of stabiliteitsingenieur met een specialisatie-opleiding met betrekking tot renovatie- en restauratietechnieken en monumentenzorg, bij voorkeur ook in het geval van niet-geïnterpreteerde of niet-beschermd kerken.

De jaarlijkse onderhoudskost voor de buitenschil kan gebaseerd worden op een extrapolatie met indexering van de onderhoudskosten van de laatste jaren.

Voor de investeringen op het vlak van instandhouding worden technieken (elektriciteit, verwarming, sanitair) niet meegenomen, omdat ze gekoppeld zijn aan de invulling.

De investeringen in functie van de invulling kunnen geraamd worden op basis van de herbestemmingsonderzoeken opgemaakt in opdracht van het Projectbureau Herbestemming Kerken³¹. Ramingen ondersteunen telkens de cases. Bedoeling is om alle kosten die gelinkt zijn aan de invulling op te lijsten. Als voor de nieuwe invulling bijvoorbeeld dubbel glas nodig is in plaats van het huidige enkel glas, dan moet het plaatsen van dubbel glas opgenomen worden als investering voor de invulling. Het is aangewezen de raming op te maken op basis van type-ingrepen, zoals het installeren van een keuken (per stuk), verwarmingsketel (per stuk), het realiseren van een box-in-box (per m²), akoestische ingrepen (som over het geheel), het leggen van een nieuwe leefvloer (per m²), enzovoort. Betrek externe expertise als het nodig is.

De jaarlijkse onderhoudskost in functie van de invulling wordt berekend als percentage op de investering voor de invulling.

Budgetsamenstelling

Tegenover de bouwkosten moet een beschikbaar budget staan. In de initiatie- en verkenningsfase lijsten de actoren op hoeveel zij willen en kunnen investeren in de

31 Zie de website van het Platform, bij 'inspiratie' en 'ruimtelijke mogelijkheden', voor [alle studies](#) van het Projectbureau.

herbestemming. Als een eigendomsoverdracht noodzakelijk is, wordt die in rekening gebracht.

Ook lijsten de actoren mogelijke financieringspistes op. Daarvoor kan breder gekeken worden dan een klassieke bankfinanciering: kijk naar fondsen (bijvoorbeeld het Stadmakersfonds), crowdfunding, de projectrekening van Herita...

Tenslotte tasten de actoren verschillende subsidiepistes af, beginnende bij het Agentschap voor Binnenlands Bestuur en het agentschap Onroerend Erfgoed, maar evengoed via LEADER (plattelandontwikkeling), Kerkplus in de provincie Antwerpen... Daarnaast kunnen ook functieafhankelijke subsidies bekomen worden, onder andere bij VIPA, AGION, enzovoort. De website van het Platform Toekomst Parochiekerken besteedt er een webpagina³² aan.

In de brainstorm over verschillende scenario's staan de rubrieken ten opzichte van elkaar zoals communicerende vaten: elke rubriek is met de andere gelinkt. Zo zal de stakeholderverkenning per scenario verschillen, variëren de bouwkosten per programmavoorstel en zal de budgetsamenstelling bepaalde scenario's uitsluiten omdat bijvoorbeeld programmagerelateerde subsidiepistes wegvallen.

Het resultaat van de initiatie- en verkenningfase wordt samengebracht in een startnota die verschillende levensvatbare of verder te onderzoeken scenario's van herbestemming beschrijft. De startnota omvat bij voorkeur de volgende elementen (niet-limitatief):

- Intentieverklaring tussen actoren
- Dataset met alle beschikbare documenten over gebouw en omgeving
- Per programmascenario:
 - Stakeholderverkenning
 - Programmabeschrijving
 - Set van referentiebeelden
 - Raming investerings- en onderhoudskost instandhoudingswerken
 - Raming investerings- en onderhoudskost invulling
 - Samenstelling huidig en toekomstig beschikbaar budget
 - Oplijsting financieringsmogelijkheden en subsidiepistes

Het bundelen van de resultaten van de initiatie- en verkenningfase garandeert dat alle goedkeurende en adviesverlenende partijen en toekomstige stakeholders een totaalbeeld hebben op de verschillende scenario's die in de initiatie- en verkenningfase onderzocht werden.

32 De pagina toekomstparochiekerken.be/financien verzamelt informatie over subsidielijnen.

Voordat de scenario's in de volgende fase, de onderzoeksfase, verder uitgewerkt worden, is het van belang om:

- De startnota te laten valideren door de actoren. Een eventuele triage van scenario's is op dit moment mogelijk of wenselijk om de scope van de volgende fase niet onnodig te verzwaren.
- Pré-adviezen in te winnen bij *key-stakeholders*. Een *no-go* in een latere fase moet vermeden worden door al in dit stadium het advies in te winnen van de instanties die een beslissende rol vervullen bij de besluitvorming: de vergunningverlenende overheid, het bisdom, het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (voor eventuele subsidies) en, in geval van beschermde monumenten ook het agentschap Onroerend Erfgoed (voor premies).

Als er na de validatie van de startnota geen scenario's overblijven, of als er een sluitend negatief advies komt van één van de instanties met een beslissende stem, kan het proces om als overheid eigenaar te blijven en een geschikte invulling te vinden, hernomen worden. Een andere uitweg is om te beslissen dat het gebouw in eigendom houden niet haalbaar is, omdat er geen geschikte of realistisch haalbare invulling mogelijk is. In dat geval kan overwogen worden het kerkgebouw te verkopen aan derden.

Onderzoeksfase

Na de initiatie- en verkenningsfase volgt de onderzoeksfase waarin één of meerdere scenario's grondig onderzocht worden. Elk thema wordt ten gronde onderbouwd en scenario's worden ten opzichte van elkaar afgewogen. De onderzoeksfase heeft als doel om tot een voorkeursscenario te komen dat effectief zal uitgewerkt worden.

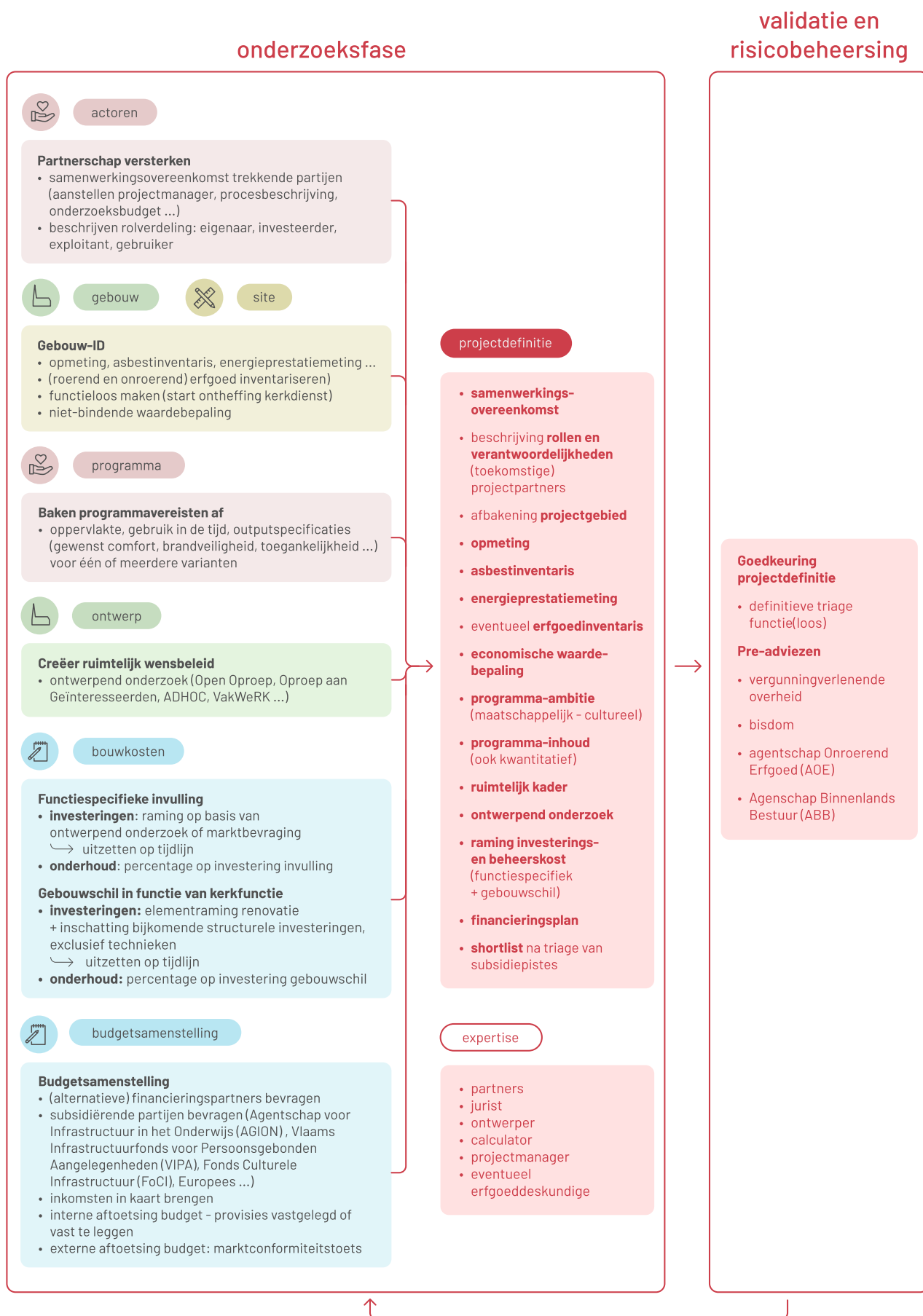
Ten opzichte van de initiatie- en verkenningsfase stijgt de mate van detail en expertise waardoor bijkomende deskundigheid moet aangetrokken worden: een ontwerper met de juiste opleiding en ervaring in erfgoed, een jurist, een bouwcalculator en/of een projectcoördinator.

Actoren

Aangezien in de onderzoeksfase gewerkt wordt naar 1 voorkeursvariant is het aangewezen het partnerschap tussen de actoren te versterken in een overeenkomst. De intentieverklaring van de initiatie- en verkenningsfase is te vrijblijvend om effectief een projectsamenwerking op te baseren. De onderdelen van de overeenkomst zijn à priori dezelfde als die van de intentieverklaring. Waar het in de intentieverklaring gaat om het definiëren van de samenwerking in de initiatie- en verkenningsfase, gaat het in de samenwerkingsovereenkomst over het structureren van de samenwerking tot en met de realisatie van de herbestemming.

In de onderzoeksfase stijgt zoals al aangehaald het expertiseniveau. Een ontwerper, calculator...: meer experts zijn nodig. De rol van de projectcoördinator wordt groter.

De stakeholderverkenning van de initiatie- en verkenningsfase wordt verdergezet en meer concreet gemaakt. Op basis van de stakeholderverkenning en de scenario's worden typepartners gedefinieerd en worden hun rollen en verantwoordelijkheden opgelijst. Er kan contact opgenomen worden met potentiële projectpartners die op de radar staan om hun ruimtelijke, organisatorische en financiële krijtlijnen te kennen. Als er geen partijen gekend zijn, kan een beperkte marktbevraging dezelfde informatie opleveren.



Figuur 13 Onderzoeksfase

In een aantal gevallen (zie hoger) zal de wetgeving op overheidsopdrachten noodzakelijk zijn om een partner aan te stellen. Gesprekken met potentiële partijen zijn in deze fase daardoor nog altijd op vrijwillige en vrijblijvende basis.

Als aanpalende percelen of gebouwen betrokken worden bij de projectsite wordt, start dan overleg op met de eigenaars om de haalbaarheid af te toetsen.

De onderzoeksfase is de fase bij uitstek om ideeën te toetsen aan de visie van omwonenden. De verschillende scenario's die onderzocht worden aan hen voorleggen, kan bijkomende inzichten opleveren en het draagvlak vergroten. Mogelijk is het zinvol om omwonenden of erfgoedgemeenschappen al vroeger te betrekken, bij een verkenning of bij de waardering van het bestaande gebouw bijvoorbeeld. De initiatiefase zal dat uitwijzen.

Gebouw/site

De basisgegevensset van de initiatie- en verkenningfase wordt aangevuld om een beter zicht te krijgen op de staat van het gebouw en de site en om meer vat te krijgen op de impact ervan op de herbestemming. Het aanvullen van de basisgegevensset met een opmeting van het gebouw, een asbestinventaris en een energieprestatiemeting geeft in deze fase voldoende bijkomende informatie. Qua kosten/baten is dat te verantwoorden als studiekost.

Per scenario wordt de projectperimeter vastgelegd, waarbij mogelijk interessante aanpalende percelen/gebouwen betrokken worden.

De onderzoeksfase is het juiste tijds kader om het gebouw en de inhoud ervan (roerend, nagelvast) te inventariseren. Een waardeoordeel toegekend aan elk object vergemakkelijkt de triage in een later stadium, eens de werken starten.

Omdat in de onderzoeksfase budgetten concreter worden en ze gekoppeld worden aan programma's en actoren, is het aangewezen om een waardebeoordeling van het gebouw/de site op te (laten) maken. Dat is (nog) geen officieel schattingsverslag, maar een waardebeoordeling volgens de vergelijkende methode en, in het geval een andere actor dan de kerkfabriek of de gemeente zal investeren, een residuele berekening. De waardebeoordelingen zijn niet bindend, maar geven richting aan de uitwerking van de scenario's in de onderzoeksfase.

Opdat een kerkgebouw een geheel andere functie dan de liturgische kan krijgen, moet een onttrekking aan de eredienst goedgekeurd worden. De voorbereiding daarvan start in de onderzoeksfase, zodat de formele afhandeling kan aanvangen vanaf de volgende fase.

Programma

Nadat van een brede scope in de initiatie- en verkenningfase naar een beperkt aantal scenario's is overgegaan, kunnen de programmascenario's inhoudelijk verder uitgewerkt worden. Het uitzetten van een **narratief** heeft de wervende kracht mensen te verzamelen rond een idee en tilt het project naar een meer maatschappelijk niveau.

Naast de inhoudelijke beschrijving worden in de onderzoeksfase de programmascenario's ook op kwalitatief en kwantitatief vlak verder uitgekristalliseerd. Parameters zoals oppervlakte, gebruik in de tijd, outputspecificaties (gewenst comfort, brandveiligheid, toegankelijkheid,...) worden per scenario opgemaakt.

Ontwerp

Waar ontwerpen in de initiatie- en verkenningsfase niet echt aan de orde was, is het dat in de onderzoeksfase wel. Ontwerpend onderzoek test de verschillende programmascenario's op hun ruimtelijke haalbaarheid. Zo essentieel als het in het geval van een publiek programma is, zo facultatief is het ontwerpend onderzoek in het geval van een privaat programma. De private initiatiefnemer zal in veel gevallen zélf de plannen voor de invulling concretiseren en uitvoeren.

Het opzetten van ontwerpend onderzoek kan via het aanstellen van een ontwerp bureau. Een correcte en volledige opdrachtschrijving is noodzakelijk opdat de ontwerper antwoord kan bieden op de effectieve vraag. Het gaat om het testen van scenario's en niet om het vrijblijvend op papier zetten van ideeën. De actoren kunnen zich bij de aanstelling laten bijstaan door verschillende partijen: Team Vlaams Bouwmeester (Open Oproep/Oproep aan Geïnteresseerden), WinVorm (in samenwerking met WVI en Leiedal), ad hoK (IGEMO, Haviland en Interleuven) en Vakwerk (Interwaas, SOLvA en Veneco). Zij hebben ervaring in het concreet maken van de ontwerp opdracht en het begeleiden van opdrachtgevers bij de selectie van een ontwerp team.

Een raming van de werken is een onderdeel van het ontwerpend onderzoek.

Bouwkosten

Van inschattingen tijdens de initiatie- en verkenningsfase wordt overgegaan op effectieve ramingen van de investeringen – ook in deze fase opgesplitst tussen instandhouding en invulling.

Voor de investeringen in het licht van de instandhouding wordt de raming opgemaakt door een architect met kennis van renovatie-/restauratietechnieken en monumentenzorg.

De raming van de investeringskost voor de invulling wordt opgemaakt door de ontwerper van het ontwerpend onderzoek. Die laatste staat als projectarchitect mogelijk in voor de geïntegreerde raming inclusief de instandhoudingswerken (en ook al besteedt hij of zij het stuk restauratie uit aan iemand anders). Als er geen ontwerpend onderzoek opgemaakt wordt omdat het een privaat programma betreft, moeten gesprekken met op de radar staande potentiële partners of een beperkte marktbevraging inzicht verschaffen in de grootteorde van de investering.

De investeringen, zowel voor de instandhoudingswerken als voor de invulling, worden op een tijdslijn uitgezet. Het is wellicht noodzakelijk om alle investeringen bij de start uit te voeren. Een gefaseerde programmatie (invulling) of het uitstellen van niet-urgente werken (buitenschil) kunnen redenen zijn om de investeringen te spreiden over de tijd.

Naast de investeringskosten zijn er ook onderhoudskosten. Die worden voor zowel de instandhoudingswerken als voor de invulling berekend door een percentage te nemen op de investeringskost.

Budgetsamenstelling

In de onderzoeksfase worden de uitgewerkte scenario's ook op financieel vlak onderbouwd.

Het budget wordt intern bij de actoren afgetoetst: als het nog niet beschikbaar is, wordt beslist om bepaalde provisies vast te leggen. Als het over een privaat programma gaat, worden investeringsbudgetten afgetoetst/besproken met gekende partijen of via een marktbevraging. In die gesprekken of in de marktbevraging worden de inkomsten in kaart gebracht.

Er wordt in overleg getreden met subsidiërende partijen om de haalbaarheid en randvoorwaarden van/voor subsidiëring te leren kennen. Voor de subsidies van Binnenlands Bestuur kan het Platform Toekomst Parochiekerken daarmee helpen. Of neem rechtstreeks contact op met het agentschap³³. Voor erfgoedpremies is het aangeraden om de erfgoedconsulent van het Agentschap Onroerend Erfgoed te contacteren. Het ontwerpend onderzoek houdt rekening met de ruimtelijke elementen van de subsidievoorwaarden.

Als externe of alternatieve financiering nodig is, start dan de gesprekken op. Dat kan met klassieke verstrekkers van financiering, maar evengoed met alternatieve actoren, zoals fondsen (bijvoorbeeld het Stadsmakersfonds) of coöperatieven (bijvoorbeeld Trividend of Inclusie Invest).

Net zoals in de initiatie- en verkenningsfase staan in de onderzoeksfase de rubrieken ten opzichte van elkaar zoals communicerende vaten. In deze fase verdient de continue koppeling tussen de economische aspecten (waardebepaling, raming, budgetsamenstelling) voldoende aandacht en diepgang.

Het resultaat van de onderzoeksfase wordt samengebracht in een **projectdefinitie** die de verschillende onderzochte scenario's beschrijft en een voorstel van voorkeursscenario bevat. De projectdefinitie omvat bij voorkeur de volgende elementen (niet-limitatief):

- Samenwerkingsovereenkomst tussen actoren
- Dataset met alle beschikbare documenten over gebouw en omgeving, aangevuld met een opmeting, een asbestinventaris en een energieprestatiemeting
- Per programmascenario:
 - Stakeholderanalyse met rollen en verantwoordelijkheden per actortype (eigenaar, investeerder, exploitant, gebruiker)
 - Programmabeschrijving met omschrijving van maatschappelijke en culturele ambities
 - Ontwerpend onderzoek, met inbegrip van randvoorwaarden op het vlak van erfgoed
 - Raming investerings- en onderhoudskost instandhoudingswerken, inclusief fasering
 - Raming investerings- en onderhoudskost invulling, inclusief fasering
 - Samenstelling huidig en toekomstig beschikbaar budget

33 Contacteer het agentschap Binnenlands Bestuur via gesubsidieerdeinfrastructuur@vlaanderen.be.

- Interne validatie van het benodigde budget (of de budgetsamenstelling)
- Verslag van de externe budgetvalidatie
- Verslag aftoetsing financieringsmogelijkheden en subsidiepistes

Het bundelen van de resultaten van de onderzoeksfase garandeert dat alle goedkeurende en adviesverlenende partijen en toekomstige stakeholders een totaalbeeld hebben van het voorkeursscenario dat effectief zal doorgroeien tot een neven- of herbestemming.

Voordat het voorkeursscenario gemonteerd wordt in de planuitwerkingsfase is het van belang om:

- Een triage te doen van de onderzochte scenario's tot één voorkeursscenario.
- De projectdefinitie van het voorkeursscenario te laten valideren door de actoren. De projectdefinitie vormt de basis voor het finale project.
- Adviezen in te winnen bij *key-stakeholders*. Net zoals na de initiatie- en verkenningfase moeten stakeholders met een beslissende stem of advies bevroegd worden over het voorkeursscenario. De te bevragen partijen zijn dezelfde als na de initiatie- en verkenningfase.

Als na validatie van de projectdefinitie geen scenario's overblijven of als er een sluitend negatief advies komt van één van de instanties met een beslissende stem, kan het proces om als overheid eigenaar te blijven en een geschikte invulling te vinden, hernomen worden met als doel een andere herbestemmingspiste te onderzoeken. Een andere uitweg is om te beslissen dat het gebouw in eigendom houden niet haalbaar is omdat er geen geschikte of realistisch haalbare invulling mogelijk is. In dat geval kan overwogen worden om het kerkgebouw te verkopen aan een private initiatiefnemer.

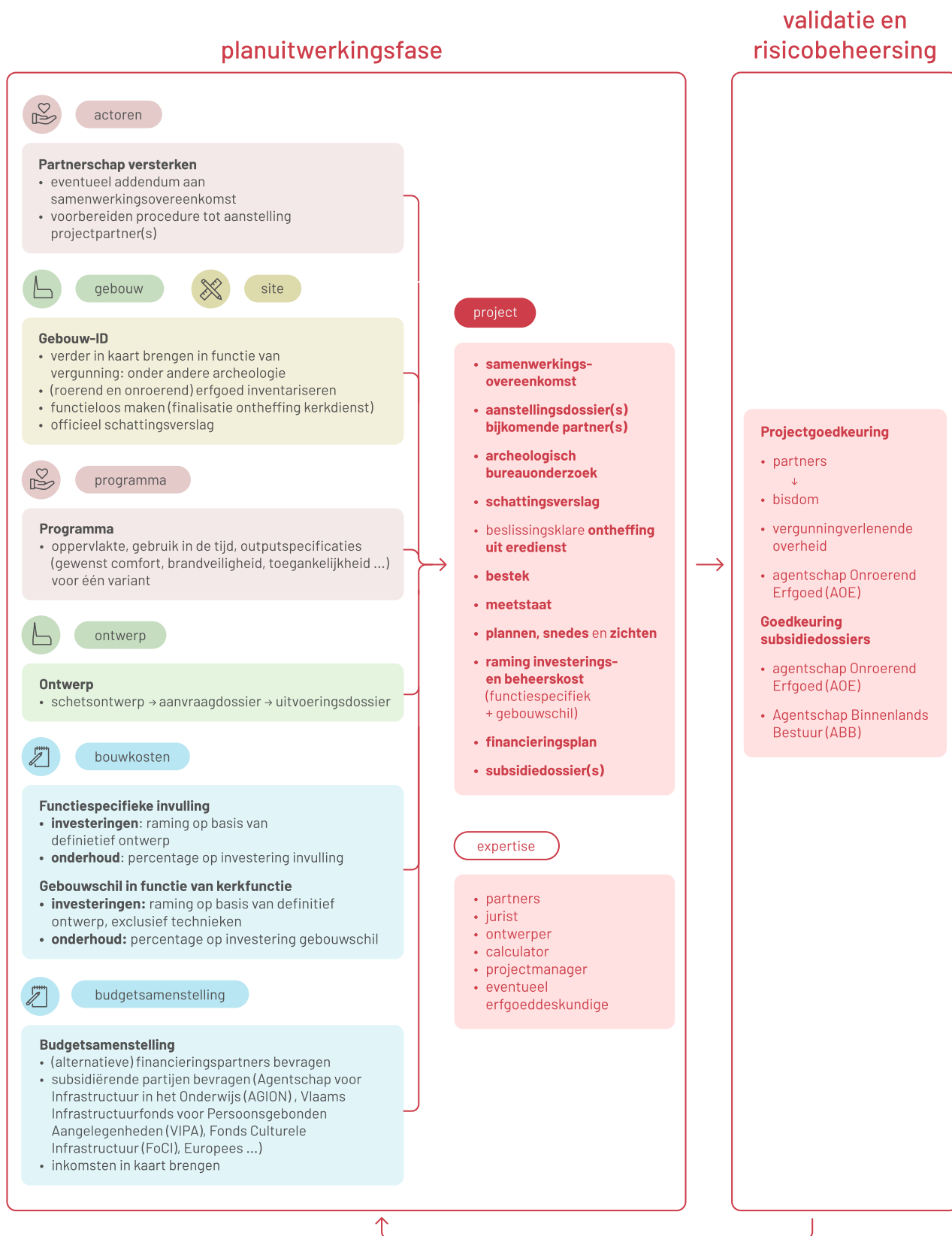
Planuitwerkingsfase

In de planuitwerkingsfase wordt het dossier klaargemaakt voor uitvoering. In het geval van een publieke invulling houdt dat het opmaken van de omgevingsvergunningsaanvraag in. In het geval van een privaat programma in een publiek gebouw houdt dat in: het voorbereiden van het zoeken naar een private initiatiefnemer die de invulling voor zijn/haar rekening zal nemen en daarnaast – mogelijk – de opmaak van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de instandhoudingswerken.

Actoren

Met betrekking tot de gekende actoren – normaal gezien enkel nog de kerkfabriek en/of het lokale bestuur (het Platform adviseert voor de planuitwerkingsfase enkel de publieke actoren) – wijzigt in deze fase niets. Als nieuwe elementen opduiken die buiten de ondertekende samenwerkingsovereenkomst vallen, kunnen die aan de overeenkomst toegevoegd worden via een addendum.

In het geval van een privaat programma wordt in de planuitvoeringsfase de *go-to-market* voorbereid: in samenwerking met een interne of externe jurist worden de aanbestedingswijze bepaald en het bestek opgemaakt. Het merendeel van de onderdelen van het bestek komt uit de overige rubrieken.



Figuur 14 Planuitwerkingsfase

Gebouw/site

In functie van een vergunning worden de nodige dossierstukken opgemaakt, waaronder een archeologienota.

Van aanpalende percelen/gebouwen, onderdeel van de projectsite, wordt dezelfde dataset als de dataset voor het kerkgebouw samengesteld.

Als rechten overgedragen worden, zoals het verlenen van een erfpacht of een verkoop van de ene actor aan de andere, wordt een officieel schattingsverslag opgemaakt.

In de planuitwerkingsfase kan de procedure in functie van onttrekking aan de eredienst opgestart worden (via de kerkfabriek en de bisschop). De aanvraag kan, bij goedkeuring van het resultaat van de planuitwerkingsfase, effectief ingediend worden.

Programma

De omschrijving van een publiek programma, opgemaakt in de onderzoeksfase, krijgt als het nodig is een update en/of een verdiepingsslag.

Het programma van een private invulling wordt grondig doorgelicht en scherp gesteld: het moet voor een potentiële private initiatiefnemer duidelijk zijn wat het kader en de klijtlijnen zijn van de invulling waarvoor hij/zij zich kandidaat stelt. Hoe nauwkeuriger omschreven, hoe exacter de kandidaat kan inschatten of het project haalbaar is. De beschrijving is onderdeel van het bestek dat gepubliceerd zal worden om de invulling toe te wijzen aan een private initiatiefnemer.

Ontwerp

Het ontwerp onderzoek uit de onderzoeksfase toonde aan dat een kwalitatieve herbestemming met een publiek programma mogelijk is. Het ontwerp is de ruimtelijke vertaling van het gekozen programma, rekening houdend met alle kennis verzameld in de vorige fasen. Het ontwerp werkt in die zin als een synthese.

Hoewel bij een privaat programma het ontwerp soms beperkt blijft tot ingrepen aan de buitenschil (die de flexibiliteit van de invulling en de toegankelijkheid niet nruiken), is de ontwerper waarschijnlijk in staat om dat te laten samengaan met ingrepen op het vlak van de invulling. Dat kan ook inhouden: *voorbereidingen* met het oog op toekomstige invullingen. Het ligt voor de hand dat de private initiatiefnemer een zeg heeft op het vlak van de ruimtelijke condities wat betreft de invulling, maar dat hoeft niet te betekenen dat ontwerp op het vlak van de instandhouding en het ontwerp *binnenin* twee verschillende dingen zijn.

Bouwkosten

De investeringen op het vlak van de instandhoudingswerken krijgen een update doordat een meer gedetailleerd plan, een plan in functie van de omgevingsvergunning, beschikbaar is. In het geval van een beschermd gebouw reikt het niveau van de plannen zelfs tot het niveau van een uitvoeringsdossier.

Dat geldt ook voor de investeringen in functie van de invulling in het geval van een publiek programma. Als er een privaat programma voorzien is, kan de geïndexeerde raming van de

onderzoeksfase aangehouden worden. Die som wordt in rekening gebracht in het rekenmodel om te verifiëren of hetgeen de eigenaar aan potentiële private initiatiefnemers aanbiedt, financieel interessant is. In het geval van een privaat programma is het aangewezen om op te lijsten welke instandhoudingswerken de eigenaar op korte en langere termijn zal doen.

Voor de onderhoudskosten wordt net zoals in de vorige fases een percentage genomen op de investeringskosten.

Budgetsamenstelling

In het geval van een publieke invulling worden in deze fase de budgetten vastgelegd en de relevante financieringscontracten afgesloten. Bij alternatieve financiering is de overeenkomst daarvoor ondertekend met de financierder.

In het geval van een private invulling geldt hetzelfde voor de instandhoudingswerken. Voor de investeringen met betrekking tot de invulling wordt een DCF-berekening opgemaakt, uitgaande van het veronderstelde programma. Die bepaalt de financiële parameter(s) van het bestek voor de aanstelling van een private initiatiefnemer.

Het resultaat van de planuitwerkingsfases verschilt naargelang het al dan niet over een publiek programma gaat. In het geval van een publiek programma zijn de volgende stukken aanwezig:

- Een sluitende samenwerkingsovereenkomst tussen eigenaar – publieke initiatiefnemer voor het programma
- Een dossier voor omgevingsvergunningaanvraag, over de instandhoudingswerken en in functie van de invulling
- Bestek, meetstaat en raming
- Aanvragen in functie van subsidies en premies
- Vastgelegde budgetten en eventuele financieringscontracten

In het geval van een privaat programma:

- Als het project uitgaat van meerdere opdrachtgevers: een sluitende samenwerkingsovereenkomst tussen actoren
- Bestek voor het aantrekken van een private initiatiefnemer voor de invulling
- Een dossier voor omgevingsvergunningaanvraag met betrekking tot de instandhoudingswerken, áls er werken, los van de invulling, noodzakelijk zijn
- Bestek, meetstaat en raming in verband met de instandhoudingswerken
- Een raming van de werking in functie van de invulling
- Vastgelegde budgetten voor bouwkosten gerelateerd aan de instandhoudingswerken, met eventuele financieringscontracten

Keuze voor een privaat-privaat scenario

Zowel na de initiatie- en verkenningfase als na de onderzoeksfase kan blijken dat een publiek-publiek of een publiek-privaat scenario niet haalbaar of wenselijk is. Op dat moment kan overwogen worden te opteren voor een privaat-privaat scenario waarbij een verkoop van het kerkgebouw aan een private initiatiefnemer wenselijk is. Een loutere verkoop zonder eisen hoger dan de geldende planningscontext is mogelijk, maar evengoed kan geopteerd worden om toch bijkomende voorwaarden op te leggen. Het lokale bestuur (of de kerkfabriek) moet dan afwegen of het wil wegen op het toekomstige programma en/of aspecten van het gebouw, zoals waardevolle elementen die niet noodzakelijk beschermd zijn. In dat geval heet het een 'verkoop onder voorwaarden' en is de wet op de overheidsopdrachten van toepassing.

Belangrijk bij een verkoop (onder voorwaarden) is een zo volledig mogelijk verkoopbestek. Een potentiële koper is gebaat bij het kunnen beschikken over zoveel mogelijk informatie over het gebouw/de site omdat dat de risico's verkleint en de koper een meer gericht kwalitatief en kwantitatief voorstel kan doen. Een dataset zoals voorzien in de onderzoeksfase biedt voldoende antwoord.

Naast een dataset over het gebouw bevat het bestek, in het geval van een verkoop onder voorwaarden, inhoudelijke bepalingen/eisen die de verkoper stelt aan de koper en aan de herbestemming. Voorbeelden zijn talrijk en worden bepaald door het veronderstelde programma, de erfgoedwaarde van gebouw(onderdelen), enzovoort:

- Een gedeelte van de kerk moet publiek toegankelijk blijven op bepaalde momenten.
- Een gedeelte van de woningen die erin geïntegreerd worden, moet geconventioneerd zijn qua prijs in functie van betaalbaarheid.
- De lobby van het voorziene hotel, ingepast in het voorportaal, moet publiek toegankelijk zijn.
- Het orgel moet behouden blijven en geïntegreerd worden in de toekomstige invulling.
- ...

In het geval een verkoop (onder voorwaarden) is geen bijkomend onderzoek nodig inzake de bouwkosten. De in de initiatie- en verkenning- en onderzoeksfase opgelijste kosten volstaan om een goed verkoopdossier op te maken. De verkoop van het kerkgebouw moet voor de verkopende actor niet noodzakelijk een *break-even* opleveren. De minimale verkoopprijs wordt bepaald via een officieel schattingsverslag, maar om een realistisch beeld te hebben van de gebouwwaarde is het noodzakelijk dat de publieke eigenaar zich in de plaats stelt van de koper en analyseert of een financieel haalbare herbestemming mogelijk is. Om dit mogelijk te maken is een residuele waardebeoordeling of waardebeoordeling via de DCF-methode noodzakelijk. In de initiatie- en verkenningfase en onderzoeksfase zijn mogelijke subsidiepijlers opgelijst. In de berekening kunnen die subsidies als opbrengst meegenomen worden, in die mate dat ook een private actor daar recht op heeft (wat voor bijvoorbeeld de subsidies van Binnenlands Bestuur niet het geval is). Tevens worden de in de initiatie- en verkenning- of onderzoeksfase opgelijste bouwkosten in functie van instandhouding meegenomen in de berekening, tenzij de oorspronkelijke eigenaar ervan uitgaat dat de instandhouding ook ten laste van de private partner is.

De opgelijste kosten in functie van de invulling vervallen in de berekening.

Als uit de berekening blijkt dat de gebouwwaarde negatief is, kunnen de eisen op het vlak van behoud, programmatie en zelfs behoud van het gebouw bijgesteld worden om een meer economische reconversie te faciliteren. Of: het lokaal bestuur kan beslissen om de projectzone te vergroten, waardoor de kerk niet meer dan een onderdeel is van een grotere bouwcampagne (die in totaliteit wel haalbaar is, ook met de oorspronkelijke doelen voor de kerk). Allicht zijn er nog andere opties denkbaar.



Rekenmodellen

Via de [website van het Platform Toekomst Parochiekerken](#) vind je rekenmodellen om een residuele waardebeoordeling te kunnen opmaken via de residuele en de DCF-methode.

Beide modellen zijn relevant om de waarde van een kerkgebouw te zien in het licht van de toekomstige bestemming.

De nuance tussen beide modellen zit in het tijdsaspect:

- De **residuele methode** is het meest relevant bij een eigendomsoverdracht naar een private actor en als die toekomstige eigenaar de herbestemming ontwikkelt zonder een langetermijnengagement aan te gaan, bijvoorbeeld door de kerk te 'verkavelen' en de onderdelen apart te verkopen of door de kerk te herbestemmen en meteen door te verkopen aan een exploitant. De residuele methode wordt veel gebruikt in vastgoedontwikkeling om te bepalen hoeveel een ontwikkelaar bereid zou zijn te betalen voor een stuk grond, rekening houdend met de verwachte opbrengsten en kosten.

Het uitgangspunt van de methode is dat een koper bereid is een prijs te betalen die gebaseerd is op de waarde van de toekomstige ontwikkeling die via de herbestemming mogelijk is, verminderd met de kosten die nodig zijn om de herbestemming te realiseren. De berekening bestaat uit de volgende componenten:

- **Verwachte bruto verkoopopbrengsten:** dat is de totale verwachte opbrengst uit de verkoop van de toekomstige herbestemming, zoals woningen of kantoren. (1)
- **Ontwikkelingskosten:** dat omvat alle kosten die nodig zijn om de herbestemming te realiseren, zoals bouwkosten, kosten aan infrastructuur, vergunningen en financieringskosten. (2)
- **Winstmarge:** een ontwikkelaar verwacht doorgaans een bepaald rendement op de investering, wat wordt meegenomen als winstmarge. (3)

De **formule** voor de residuele waarde ziet er dan als volgt uit: waarde van de site = (1) – (2) – (3).

- Het **DCF-model** is meer relevant als de investeerder een langetermijnengagement aangaat met betrekking tot de exploitatie, bijvoorbeeld door eigenaar te blijven en te verhuren of door eigenaar te blijven en zelf te exploiteren.

De DCF-methode is een veelgebruikte techniek voor de waardering van vastgoedprojecten, waarbij van alle toekomstige inkomsten en uitgaven met behulp van een verdisconteringsvoet de waarde voor vandaag de dag bepaald wordt. De DCF-methode houdt rekening met de tijdswaarde van geld, wat betekent dat inkomsten en uitgaven die verder in de toekomst plaatsvinden minder waard zijn dan huidige kasstromen, omdat de waarde van geld wijzigt in de tijd.

De nauwkeurigheid van een DCF-berekening hangt grotendeels af van de juistheid van de ingevoerde aannames en de mate van onzekerheid in de voorspelde inkomsten en uitgaven. Het is als initiële eigenaar, zij het vanuit een kerkfabriek of een lokaal bestuur, belangrijk om het rekenmodel in te vullen vanuit het standpunt van de toekomstige eigenaar (in het geval van toepassing van het DCF-model) en vanuit het standpunt van de investeerder (in het geval van toepassing van het residueel model).

De opmaak van de modellen is een evenwichtsoefening tussen het behouden van de eenvoud enerzijds en het toch kunnen ingeven van voldoende parameters opdat de berekening relevant

wordt voor de case, anderzijds. Tal van gegevens zijn daarom op voorhand ingegeven in de rekenbladen, op basis van gewogen aannames. Het verdient aandacht dat, net zoals elke kerk anders is, ook de aannames voor kerken verschillen van elkaar.

Het invullen van de modellen is geen vanzelfsprekende oefening, zelfs met de bijgevoegde handleiding. Ondersteuning kan gevonden worden bij het Platform Toekomst Parochiekerken of bij gespecialiseerde studiebureaus.



Advies en aanbod Platform

Het Platform Toekomst Parochiekerken heeft als opdracht om als één aanspreekpunt te werken voor de volledige uitdaging van de toekomst van de parochiekerken. Daar komen heel wat facetten bij kijken: van kerkenbeleidsplannen, onderzoeks- en participatietrajecten, (financiële) haalbaarheidsonderzoeken, erfgoedkwesties en architecturale mogelijkheden tot beheersopties, subsidies en juridische aspecten. Het Platform begeleidt het vraagstellende bestuur in de opmaak van een plan van aanpak van te volgen stappen en staat eventueel in voor de opvolging. Het coördineert de diverse componenten zoals erfgoed, architecturale mogelijkheden, financiën en draagvlak binnen één proces.

Het Platform wil daarnaast samenwerkingen tot stand brengen. Die samenwerkingen komen er zowat altijd als antwoorden op de concrete vragen van lokale besturen of kerkbesturen. Voor veel van de vragen verwijst het Platform door naar bijvoorbeeld intergemeentelijke samenwerkingen voor streekontwikkeling (IGS'n), bisdommen, erfgoedcellen en intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten (IOED's). Het Platform wijst daarmee de weg in een gefragmenteerd landschap van bestaande werkingen. Het onderhouden en animeren van het netwerk van alle betrokken (intermediaire) actoren maakt deel uit van de opdracht van het Platform, net zoals eventuele bemiddelingstaken binnen dat netwerk.

Het Platform Toekomst Parochiekerken werkt proactief. Het brede netwerk behelst veel, maar niet alle expertise. Om de 'gaten' op te vullen, doet het Platform een beroep op derden (telkens aangesteld rekening houdende met de wet op de overheidsopdrachten) en doet het zelf aan onderzoek, zoals met deze leidraad. Trajecten tot een goed einde brengen, vraagt soms om inspanningen van freelancers of teams op het vlak van ontwerp, participatie, financiën en juridische aspecten. Om werkwijzen en procedures verder te stroomlijnen, gaat het Platform in dialoog met onder meer overheidsagentschappen en bisdommen. Via diverse communicatiekanalen en door middel van vorming vertaalt het Platform de opgedane kennis weer naar de hele doelgroep. Het brede netwerk van het Platform is daarom een lerend netwerk.

Een belangrijke taak van het Platform – het is al vermeld – is om actief bij te dragen aan het verhogen van het aantal realisaties van neven- en herbestemmingen. De inzichten die deze leidraad ontwikkelt, dragen op hun beurt bij aan een (voorstel tot) actualisering van de werking van het Platform, juist op het vlak van realisaties. De leidraad nodigt namelijk uit tot een hernieuwde visie op projectcoördinatie en haalbaarheidsonderzoek.

De leidraad is zo opgebouwd dat lokale besturen (en kerkbesturen) er zelf mee aan de slag kunnen. Dat geldt zeker voor de eerste fase – de initiatie- en verkenningfase – van de *procesflow* en voor de startnota die daaruit resulteert. Eventueel assisteert het Platform (kosteloos) tijdens die eerste fase. Een startnota, met daarin de diverse rubrieken (zie hierboven), verleent aan het Platform en andere *professionals* voldoende inzicht in de situatie om al bepaalde uitspraken te doen over het verdere procesverloop.

Een eerste praktisch en Vlaams-breed gevolg daarvan is dat het Platform zich nog meer op (basis) regie zal richten, om steden, gemeenten en kerkbesturen daadwerkelijk op weg te helpen met hun processen van neven- en herbestemming. En om meer realisaties te faciliteren. De verwachting is dat de verplichte kerkenbeleidsplannen van 2025 zullen aansturen op heel wat projecten van neven- en herbestemming. De basisregie die het Platform tijdens de eerste fase aanbiedt, is in één beweging een vorm van screening met het oog op de verdere fasen. Het is de eerste stap in het voorstel voor een aanbod, gericht aan lokale besturen en kerkbesturen, dat resulteert uit deze leidraad. Een volledig aanbod zou er als volgt kunnen uitzien:

1. Screening door het Platform van het prille dossier, en lokaal evolueren naar een **startnota**

Op basis van de startnota zijn er drie inschattingen te maken door het Platform, door de gemeente zelf en/of door een regisseur die al aan boord is. De eerste twee inschattingen gaan over de nood aan:

2. (extra) begeleiding in de zin van **projectregie**

3. (extra) ruimtelijk-financieel **haalbaarheidsonderzoek** of ander gespecialiseerd onderzoek

Die eerste twee inschattingen hangen samen met de screening van de algemene levensvatbaarheid van het traject. Het is vooral op dat vlak dat deze leidraad wil assisteren. Een verdere inschatting (als de inhoud van de startnota in die richting wijst tenminste, en niet naar bijvoorbeeld een verkoop of een loutere verhuur) heeft te maken met de te volgen procedure:

4. Welke **procedure** volgen we om naar uitvoering te gaan: een procedure via het Team Vlaams Bouwmeester, via de intergemeentelijke samenwerking voor streekontwikkeling, een DBFM-formule of nog een andere formule? (Mogelijk is er eerst nood aan extra begeleiding of haalbaarheidsonderzoek om te kunnen beslissen over de te volgen procedure. Maar soms ligt er voldoende op tafel om snel te evolueren naar een projectdefinitie en de keuze voor bijvoorbeeld de Open Oproep).

Gemeenten kunnen aan de hand van de leidraad en met de eventuele hulp van het Platform veel zélf. In bepaalde gevallen zal de nood voelbaar zijn om een project**regisseur** in te schakelen. In elk geval zal er een project**coördinator** moeten zijn, intern (vanuit de gemeente) of extern. Als 'externen' liggen de intergemeentelijke samenwerking voor streekontwikkeling voor de hand, in die zin dat ze *in-house* werken en daardoor niet eens volledig extern zijn. Uit regelmatig overleg tussen het Platform en Vlinter, de koepel van de intergemeentelijke samenwerkingen voor streekontwikkeling, blijkt dat de IGS'n interesse en/of ervaring hebben in projectregie en uitvoering. Waar dergelijke

IGS'n niet actief zijn (Limburg), het thema van de parochiekerken niet behartigen (IGEAN), of waar de gemeente de voorkeur geeft aan een andere regisseur/coördinator, daar vormt een pool van regisseurs een oplossing. Een werkpunt voor het Platform en zijn stuurgroep is de samenstelling van een dergelijke pool, opdat een gebiedsdekkende werking op het vlak van regie voor neven- en herbestemmingsprojecten mogelijk wordt. Een bekwame regisseur per referentieregio lijkt geen overbodige luxe, gegeven de verwachtingen in het licht van de kerkenbeleidsplannen. Het Platform is de geschikte partij om het registeursteam, met mensen vanuit de IGS'n en anderen, up to date te houden en om uitwisselingen (intervisie, een werking als lerend netwerk) te faciliteren. Afspraken daarover zijn onderwerp van overleg op stuurgroepniveau.

Expertise op het vlak van ruimtelijk-financiële haalbaarheid is er in Vlaanderen. Ze is in meerdere gevallen broodnodig om projecten van neven- en herbestemming vlot te trekken. De komende periode zullen het Platform en haar stuurgroep bekijken hoe subsidies eventueel nóg meer afgestemd kunnen worden op de moeilijke vragen over financiële haalbaarheid die voorliggen.

De stuurgroep en het Platform zelf kijken toe op het ecosysteem van 1) Platform, 2) subsidiërende overheden, 3) IGS'n en 4) team(s) op het vlak van ruimtelijk-financiële haalbaarheid. Ze stroomlijnen waar het kan, niet in het minst tussen de deelaspecten 'regie' – waarin de IGS'n een grote rol zullen spelen – en 'haalbaarheidsonderzoek'. De stuurgroep blijft het forum voor overleg tussen de burgerlijke en de kerkelijke overheden als het over kerkenbeleidsplannen, neven- en herbestemming gaat. Op het vlak van regie en uitvoering staat complementariteit in het veld, zoals tussen het Platform, de IGS'n en andere externen, voorop. De lokale besturen en kerkbesturen beschikken over een grote autonomie. Niemand zal hen verplichten om beroep te doen op een of ander aanbod, ook niet wanneer zij de gratis hulp van het Platform al ingeroepen hebben. Het Platform en de stuurgroep bewaken wel de voorwaarden van een trefzeker aanbod, zowel wat betreft projectregie als wat betreft ruimtelijk-financiële haalbaarheid.

Subsidies

Zeker een aanbod in de zin van ruimtelijk-financiële haalbaarheidsstudies sluit aan bij bestaande Vlaamse subsidielijnen. Voor bestemmingsonderzoek of haalbaarheidsonderzoek (met eventuele financiële component) op niet-beschermde kerken geeft het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (ABB) 30% + 7%. Voor bestemmingsonderzoek (waar ook een financiële component aan vast kan zitten) op beschermde kerken geeft het agentschap Onroerend Erfgoed 80% in het kader van de onderzoekspremie (80% berekend op een bedrag van maximaal 25.000 euro).

ABB hanteert enkele voorwaarden voor het subsidiëren van ruimtelijk en/of financieel haalbaarheidsonderzoek: er moet een actueel en goedgekeurd kerkenbeleidsplan zijn dat strookt met de subsidievraag. Een subsidiabel traject is voor ABB een traject dat duidelijk leidt naar de neven- of herbestemming van één kerk. De aanvrager van de subsidie kan enkel een lokaal bestuur of een kerkfabriek zijn, dus geen parochie of private partner.. Wil de gemeente of de kerkfabriek recht hebben op subsidie, dan is het belangrijk om wanneer er zicht is op een raming van de studiekost ABB te contacteren voor een zogenaamde 'principiële belofte van subsidie', en wanneer het gunningsdossier klaar is voor een 'vaste belofte van subsidie'. Het kan enkele maanden duren voor de principiële belofte verleend wordt. Als aanvrager rekening houden met de wet op de overheidsopdrachten is cruciaal. Het Platform kan ondersteunen.

Voor de beschermde kerken is het belangrijk om in het geval van een bestemmingsstudie in gesprek te gaan met de erfgoedconsulent. De aanvrager moet kunnen aantonen dat de studie inhoudelijk

voldoet en dat de uitvoerder bekwaam is. Ook voor het agentschap Onroerend Erfgoed (OE) staat de studie in het teken van één gebouw. Bij OE kan elke mogelijke initiatiefnemer (dus ook een private partij) de premie aanvragen. Dat laatste maakt het mogelijk om te laten onderzoeken of je, als 'geïnteresseerde', al dan niet uiteindelijk zal overgaan tot de aankoop van een parochiekerk. Dat laatste is heel relevant in het licht van deze studie.

Zoals de stadsvernieuwingsprojecten die kunnen rekenen op conceptsubsidies of zoals de brownfieldontwikkelingen, hebben de parochiekerken nood aan een (nieuwe) campagne om projecten te stimuleren. Het Projectbureau Herbestemming Kerken (2016-21) heeft 141 ruimtelijke studies gefaciliteerd. Een nieuwe campagne, gericht op realisatie – via regie en ruimtelijk-financiële haalbaarheid – dringt zich op, als een volgende belangrijke stap voor de vele parochiekerken die over een aanzienlijk potentieel beschikken. Aan de andere kant is er voldoende lokaal engagement nodig om het hergebruik van kerken als een gemeentelijke taak te zien en acties te ondernemen in die zin. Dat wil niet zeggen dat de gemeente de facto de enige eigenaar, investeerder en/of beheerder moet blijven, maar ze is wel de partij bij uitstek om – met meer of minder hulp van buitenaf – het proces in gang te zetten.



Referenties

Referenties

Agentschap Onroerend Erfgoed, [Leidraad bij herbestemmingsinitiatieven van beschermde kerken](#). Brussel: agentschap Onroerend Erfgoed, 2018.

Agentschap Onroerend Erfgoed, [Kerkenbeleidsplannen. Inspiratienota](#). Brussel: agentschap Onroerend Erfgoed, 2019.

Ardui, C., De Roo, N., Hertveld, T., Robberechts, C., Sterken, S., Vermeulen, S., Vervloesem, E. & Wieërs, E., [Herscheppen. Ontwerpend onderzoek voor het Projectbureau Herbestemming Kerken 2016-2021](#). Brussel: Team Vlaams Bouwmeester, 2024.

De Block, E., Vernieuwde kerk kost 1,4 miljoen euro. *Het Laatste Nieuws* (18 juli 2017), geraadpleegd op 18 oktober 2024 op <https://www.hln.be/langemark-poelkapelle/vernieuwde-kerk-kost-1-4-miljoen-euro~adab6347/>.

De Decker, M., Priesters worden netwerkmanagers. *De Standaard* (4 mei 2017), geraadpleegd op 18 oktober 2024 op https://www.standaard.be/cnt/dmf20170504_02865657.

De Roo, N., *De deuren gaan open. Een toekomst voor de parochiekerken in Vlaanderen*. Brussel: Politeia, 2018.

De Vlaamse Bisschoppen, [Richtlijnen van de Vlaamse Bisschoppen voor het gebruik van de parochiekerken](#). Mechelen: de Vlaamse Bisschoppen, 2012.

De Vlaamse Bisschoppen. *Het kerkgebouw. Betekenis en toekomst* [Verklaringen van de bisschoppen van België nr. 44]. Brussel: Licap - Halewijn, 2020.

Havermans, N., & Hooghe, M., *Kerkpraktijk in België: Resultaten van de zondagstelling in oktober 2009* [rapport ten behoeve van de Belgische Bisschoppenconferentie]. Leuven: Centrum voor Politicologie, 2011.

Kroezen, S.P., *Herbestemming van cultureel erfgoed, de zoektocht naar flexibiliteit en zekerheid*. Amsterdam: ASRE, 2015.

Paelinck, M., *Waardebepaling I* [cursus]. Gent: HoGent, 2014.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, [Een toekomst voor kerken. Handreiking voor het herbestemmen van vrijkomende kerkgebouwen](#). Amersfoort: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011.

Snoekx, K., We kiezen steeds minder voor een kerkelijke uitvaart: "Binnen tien jaar zal dit een unicum zijn". *Het Nieuwsblad* (17 november 2023), geraadpleegd op 18 oktober 2024 op https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20231116_93744086#:~:text=Steeds%20minder%20Belgen%20kiezen%20voor,uitvaart%20eerder%20een%20unicum%20zijn.%E2%80%9D.

Stal, C., van der Post, W. J., & Paelinck, M., *Automated Valuation Modelling voor de Vlaamse residentiële woningmarkt*. Gent: HoGent, 2020.

Strolenberg, F. & Gelinck, S., *Rekenen op herbestemming*. Rotterdam: NAI-Uitgevers, 2014.

Ten Have, G. *Taxatieleer Vastgoed I*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers, 2011.

Van Engelen, S.H.C.P., *Decision Modelling Adaptive Re-Use of Religious Heritage*. Delft: TU Delft, 2018.

Van Gils, H., Timmermans, B. & De Ridder, R., *Hoe Waarderen Vlamingen Erfgoed? Wat is de sociaal-culturele betekenis ervan?* Brussel: agentschap Onroerend Erfgoed, 2022.

Van Roy, N. & Vermeulen, S., *Eerst Onderzoeken, dan herbestemmen. Een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat?* Brussel: agentschap Onroerend Erfgoed, 2014.

Zonder auteur, *Parochiekerken in Vlaanderen. Bestuurskracht en financiering. Beheer. (Her)bestemming en ruimtelijke inpassing* [verslag]. Brussel: Agentschap voor Binnenlands Bestuur, Agentschap Ruimte en Erfgoed & Departement Bestuurszaken, 2011.

Zonder auteur, Rijksvastgoed krijgt geen prijskaartje, *Cobouw* (12 mei 2015).

Afbeeldingen titelbladen

Afbeeldingen gebruikt op de titelbladen, in chronologische volgorde:

Heilig Hartkerk in Gent

Sint-Franciscuskerk in Oostende

Sint-Jozefskerk in Battel, Mechelen

Heilig Kruiskerk in Sint-Amandsberg, Gent

Sint-Jan-Baptistkerk in Dranouter, Heuvelland

Sint-Martinuskerk in Merelbeke, Merelbeke-Melle

Sint-Martinuskerk in Mettekoven, Heers

Sint-Niklaaskerk in Westkapelle, Knokke-Heist



Bijlagen

Interviews

Rookerk, Gontrode (Melle)

De kerk, oorspronkelijk in eigendom van de kerkfabriek, stond op het punt aan de eredienst onttrokken te worden. Vlak voor de onttrekking besloot de kerkfabriek om de kerk, met een bescheiden budget van ongeveer 100.000 euro, in te richten als een open ontmoetingsplaats voor de buurt. Tegelijkertijd werd een vzw opgericht die de taken van de kerkfabriek zou overnemen, aangezien die laatste vlak voor de onttrekking zou opgaan in een fusiekerkfabriek.

De doelstelling van de nieuw opgerichte vzw is gericht op het behoud van de dorpsdynamiek, het creëren van mogelijkheden voor gemeenschapsvorming en het voorkomen dat de kerk wordt verkocht voor privédoeleinden. De financiële levensvatbaarheid van de kerk wordt mee gewaarborgd door de verhuur van de kerktoren aan de provider Proximus. De inkomsten daarvan zijn voldoende om de dagelijkse kosten voor elektriciteit, gas en water te dekken. Dat verminderde de druk om de kerk commercieel te exploiteren aanzienlijk.

De kerk is nu elke zondagnamiddag als sociaal café voor iedereen toegankelijk en wordt bovendien ongeveer twintig keer per jaar verhuurd voor diverse culturele en educatieve evenementen, zoals tentoonstellingen, concerten en lezingen. De activiteiten hebben ervoor gezorgd dat de kerk een centrale plaats inneemt in de lokale gemeenschap. Het lokaal bestuur erkent de vzw als de spreekbuis en het aanspreekpunt voor de deelgemeente.

De succesvolle transformatie van de kerk heeft niet alleen de religieuze functie vervangen door een sociaal-culturele. Ze versterkte ook de samenhang binnen de gemeenschap, waardoor de kerk een blijvend symbool van gemeenschapsvorming is.

Sint-Jozefkerk, Aalst

De kerkfabriek, eigenaar van een beschermde kerk, wilde het gebouw restaureren. Ze verwachtte dat de stad zou bijspringen om het financiële tekort voor de restauratie te dekken. In plaats daarvan heeft de lokale overheid ervoor gekozen om de eigendom van de kerk over te nemen en zelf een renovatie van de buitenschil voor te bereiden. Niettegenstaande het schattingsverslag de waarde raamde op ca. 400.000 euro, werden enkel de notariskosten betaald. De kerkfabriek had de wens om een christelijke invulling aan het gebruik van de kerk op te leggen na de renovatie, maar die wens heeft de akte van eigendomsoverdracht niet gehaald.

De geraamde kosten voor de renovatie van het dak en de toren zijn ondertussen opgelopen tot ongeveer 14 miljoen euro, terwijl de totale renovatiekosten meer dan 35 miljoen euro bedragen. Gezien de hoge kosten heeft de stad besloten om de renovatie gefaseerd uit te voeren, waarbij de stad elk jaar maximaal 0,6% van het stadsbudget aan het project besteedt. Voor de financiering van de overige renovatiekosten zal de stad op zoek gaan naar een private partner, eens er een richting gekozen is voor de toekomstige bestemming.

Van de vier voorziene restauratiefasen zijn momenteel de eerste en de tweede in uitvoering. In afwachting van het voltooiën van de restauratie tast de lokale overheid verschillende bestemmingspistes af en blijft ze vooralsnog eigenaar van het gebouw. Het is vandaag nog niet gelukt een bestemming of een investeerder te vinden die, gezien de hoge restauratiekost, garant staat voor een economisch haalbaar project.

Sint-Jan-Baptistkerk, Gerheide (Balen)

De Sint-Jan-Baptistkerk is een zaalkerk uit de jaren 1970 die vandaag gevuld is met sociale woningen. Dat opzet volgde uit een samenwerking tussen de kerkfabriek en de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij. De kerkfabriek nam het initiatief door bij de huisvestingsmaatschappij te polsen of er interesse was in een herbestemming. De samenwerking begon in 2014. Tegen 2018 waren de plannen gerealiseerd, met de kerk omgebouwd tot dertien sociale woningen.

Enkele belangrijke aspecten bij het dossier:

- Voorafgaand was er overleg. De huisvestingsmaatschappij werd al benaderd vóór de kerk onttrokken werd, wat aangeeft dat de herbestemming zorgvuldig gepland was.
- Er was geen bijzondere tussenkomst van het bisdom (op de onttrekking na). Het bisdom heeft niet ingegrepen in de keuze voor sociale woningen, omdat het vond dat de kerkfabriek een passende herbestemming voor ogen had.
- Participatie van de lokale bevolking: de kerkfabriek en huisvestingsmaatschappij presenteerden samen het plan aan de bevolking, wat de draagkracht bij de lokale gemeenschap sterk verhoogde.
- Op juridisch vlak werd een erfpachtovereenkomst van 50 jaar aangegaan. Dat stelde de huisvestingsmaatschappij in staat om de sociale woningen te realiseren.

Sint-Lambertuskerk, Antwerpen

De Sint-Lambertuskerk ligt in het stadscentrum van Antwerpen (de wijk 'Dam') en komt mogelijk in aanmerking voor sloop. De eigenaar biedt de kerk aan – in erfpacht – ter ontwikkeling. De eigenaar heeft het voornemen om op de site en het aangrenzende perceel een nieuwe gebedsruimte te laten realiseren, voorzien van vergader- en feestfaciliteiten. In ruil voor dat programma krijgt de aangestelde ontwikkelaar de mogelijkheid om wooneenheden op de site te realiseren.

De aanstelling van een ontwikkelaar voor het project verloopt moeizaam omwille van twee belangrijke factoren:

- **Gebrekkige documentatie van de kerk**
Een van de obstakels in de procedure is de onvoldoende gedocumenteerde staat van het kerkgebouw. Zonder gedetailleerde informatie over de structurele conditie van het gebouw is het voor potentiële ontwikkelaars moeilijk om een accurate inschatting te maken van de renovatiekosten en de bijbehorende risico's. Dat leidt tot onzekerheid, wat een belemmering vormt voor een constructieve dialoog tussen de eigenaar en kandidaat-ontwikkelaars. Om dat probleem te verhelpen, is een gedegen technische audit van het gebouw noodzakelijk.
- **Financiële verwachtingen en risicoafweging**
Een ander punt van frictie in de procedure is het verschil in financiële verwachtingen tussen de eigenaar en de potentiële ontwikkelaars. De eigenaar heeft mogelijk een hoge financiële opbrengst voor ogen, waarbij de marktwaarde van de te realiseren wooneenheden een belangrijke factor vormt. Ontwikkelaars daarentegen zullen deze waarde afwegen tegen de risico's die gepaard gaan met de herontwikkeling van de site. Vooral wanneer de structurele staat onzeker is en de aanpassingen aan het naastgelegen perceel eveneens kosten en

risico's met zich meebrengen. De overeenkomst met de eigenaar voorziet geen juridisch vangnet voor dat laatste.

Colofon

opdrachtgever Platform Toekomst Parochiekerken, via de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)

uitvoerder HOGENT, Leidsman en Platform Toekomst Parochiekerken

auteurs

Bart Aerts (Leidsman)

Roel De Ridder (Platform Toekomst Parochiekerken / VVSG)

Henno Durnez (Leidsman)

Peter Lacoere (HOGENT)

Mieke Paelinck (HOGENT)

beeldredactie en lay-out

Luka D'haese (Platform Toekomst Parochiekerken / VVSG)

proeflezers

Filip Delos (Agentschap voor Binnenlands Bestuur) en collega's bij Binnenlands Bestuur:

An De Gusseme en Ismail Lahlali voor de juridische aspecten

Sara Vermeulen (agentschap Onroerend Erfgoed)

eindredactie

Annemie Pollenus

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, het Agentschap voor Binnenlands Bestuur, de stuurgroep van het Platform Toekomst Parochiekerken en de (tijdelijk uitgebreide) reflectiegroep van het Platform Toekomst Parochiekerken.

reflectiegroep Platform Toekomst Parochiekerken

Linda Boudry (Kenniscentrum Vlaamse Steden)

Guido Cooman (bisdom Brugge)

Niek De Roo (Kennisplatform Toekomst Parochiekerken West-Vlaanderen)

Stefan Devoldere (UHasselt)

Karel L'Hermitte (Landelijke Gilde)

Gweny Moris (Orientes)

Werner Van Laer (aartsbisdom Mechelen-Brussel)

Sofie Vandelannoote (Veneco)

aangevuld met de leden van het Platform Toekomst Parochiekerken (zie hieronder)

de tijdelijk uitgebreide reflectiegroep van het Platform Toekomst Parochiekerken, bestaande uit de volledige reflectiegroep, uitgebreid met

Bart Aerts (Leidsman)

Filip Delos (Agentschap voor Binnenlands Bestuur)

Wouter Dernau (ProFlow)

Jeroen Dries (Kenniscentrum WWZ)

Peter Lacoere (HO Gent)

Michiel Van Balen (Miss Miyagi)

Pieter Verfaillie (Herbé)

Bjorn Verhofstede (Studio Levier / LEVER)

Sara Vermeulen (agentschap Onroerend Erfgoed)

Platform Toekomst Parochiekerken (2025):

Roel De Ridder (coördinator, VVSG)

Luka D'haese (VVSG)

Judith Delbaere (PARCUM)

Tom Werner (PARCUM)

van september 2024 t.e.m. december 2024: Stephanie Van Opstal (freelance, VVSG)

tot juli 2024: Sarah Luyten (VVSG)

tot november 2023: Jonas Danckers (PARCUM)

In de **stuurgroep** van het Platform Toekomst Parochiekerken zetelen naast de VVSG en PARCUM – als opdrachthouders van het Platform – de **kabinetten** en **agentschappen** verantwoordelijk voor **Binnenlands Bestuur** en **Onroerend Erfgoed**, de **Vlaamse bisschoppen**, **Vlinter** (de koepel van de intergemeentelijke samenwerkingen voor streekontwikkeling) en het **Team Vlaams Bouwmeester**.



**HO
GENT**

Platform Toekomst
Parochiekerken

PARCUM vvsg

met steun van Vlaanderen

© Platform Toekomst Parochiekerken, 2024