

Vergelijking scenario's maatschappelijke voorzieningen Broekland

Drie scenario's voor maatschappelijke voorzieningen en ontmoeting in Broekland.

Opdrachtgever: Stichting Leefbaar Broekland

Datum: 20 februari 2025

Opgesteld door: Jeroen Geerdink

ONZE GEBOUWEN Marktstraat 23, 7622 CP Borne | info@onzegebouwen.nl

1. Aanleiding

In het haalbaarheidsrapport projectplan Marcellinuskerk Broekland d.d. 20 december 2024 is de haalbaarheid uiteengezet betreffende het scenario van een volwaardige MFA in de Marcellinuskerk Broekland.

In het bestuurlijk overleg d.d. 14 januari 2025 van de werkgroep Marcellinuskerk met het college van B&W van Raalte zijn verschillende opmerkingen over de planvorming gemaakt. Burgemeester Zuidema gaf aan dat slechts één scenario was uitgewerkt en daarmee alternatieve scenario's te missen. De werkgroep gaf aan dat in het ontwikkeltraject sinds 2019 ook alternatieve scenario's onderzocht zijn en uiteindelijk zijn afgevallen vanwege onwenselijkheid en onuitvoerbaarheid.

Om helderheid in dit proces te scheppen zetten we in deze aanvullende rapportage de drie meest voor de hand liggende scenario's op een rij en beoordelen deze op haalbaarheid, risico's en gewenste effecten.

2. Toelichting scenario's

2.1 Scenario 1: volwaardige mfa-kerk

Scenario 1 is een volledige renovatie van de kerk inclusief verbouwing tot multifunctioneel gemeenschapshuis. Hierin wordt onder andere:

- De kerk gerenoveerd inclusief verwijdering asbest.
- De kerk verduurzaamd en nieuwe geconditioneerde ruimtes gecreëerd.
- Huidige Huuskamer opgenomen in de nieuwe mfa/kulturhus-setting.
- Extra mogelijkheden geboden voor nieuwe activiteiten en grotere groepen gebruikers.
- Akoestische aanpassingen, kleinschalige horeca en extra toiletten, extra entree pleinzijde.
- Huidige gebruik en devotie voortgezet.

Doel scenario:

1. Realisatie volwaardig multifunctioneel gemeenschapshuis (dorpshuis/kulturhus-setting).
2. Behoud van religieus erfgoed en centrale identiteitsdrager Broekland.

Dit scenario is in detail uitgewerkt in het projectplan Marcellinuskerk Broekland d.d. 20 december 2024, waarbij de investering is geraamd op € 2.776.880,- incl. btw. De volledige planvorming en ontwerpfase is reeds doorlopen en wacht op financiering/vergunning/uitvoering, waarbij de mfa-kerk in 2027 gebruiksklaar zou kunnen zijn.

2.2 Scenario 2: gerestaureerde kerk

Scenario 2 is de 'stripped-down' versie van scenario 1, waarbij behoud van het religieus erfgoed voorop staat en het gebouw gebruiksklaar is voor kleinschalig multifunctioneel gebruik, waarbij:

- Achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd, renovatie inclusief asbestverwijdering.
- Het huidige gebruik en devotie voortgezet kan worden, mits de exploitatie dit toelaat.
- Gefragmenteerde ontmoeting in Broekland blijft bestaan op verschillende kleine locaties, waaronder de Huuskamer.

Doel scenario:

1. Behoud van religieus erfgoed en centrale identiteitsdrager Broekland.
2. Beperkt multifunctioneel gebruik.

Maatschappelijke context
Behoud van de Marcellinuskerk is voor Broekland van wezenlijk belang. In het projectplan Marcellinuskerk Broekland d.d. 20 december 2024 is reeds uiteengezet hoe bepalend de kerk is voor de identiteit en sociale samenhang van Broekland. De Jean Collette raamschilderingen dragen ook bij aan dit belang. Iedere vorm van behoud is desgewenst relevant.

De Marcellinuskerk is commercieel niet aantrekkelijk. Het is één van de minst courante kerken in Salland door de hoge renovatiekosten, het beperkte grondoppervlakte en de verkochte pastorie. De angst bij inwoners is, dat de kerk gekocht wordt door een speculant die er vervolgens niets mee doet. Dit is funest voor een kerk die nu al een aanzienlijke achterstand in onderhoud heeft.

Planvorming en renovatie
In principe liggen alle uitgewerkte plannen al klaar om dit scenario uit te voeren. Om de kerk te behouden voor de toekomst moet met name achterstallig onderhoud worden weggewerkt en het asbesthoudende dak vervangen worden. De functionaliteit van de kerk blijft nagenoeg hetzelfde, waarbij de sacrale delen en de banken zullen zijn verwijderd. In dit scenario zijn er geen middelen beschikbaar voor het multifunctioneel en aantrekkelijk maken van de kerk. Behoud van religieus erfgoed is het uitgangspunt.

Activiteiten
De annexen behouden hun huidige functie, waar zorg en kleinschalige activiteiten plaats kan vinden. De kerk is niet geschikt om de activiteiten van de Huuskamer te huisvesten, deze ruimte blijft dan ook bestaan maar zal concurreren met de beschikbare ruimtes van de kerk.

Organisatie, participatie
De gerenoveerde kerk moet geëxploiteerd worden door de gemeenschap van Broekland. Dat wil zeggen, dat er genoeg geld binnen moet komen voor lopende kosten als verzekeringen, abonnementen, energie en onderhoud. Omdat het gerestaureerde gebouw een voortzetting is van eerder gebruik, zal participatie enigszins gelijk blijven aan de huidige betrokkenheid. Dit zijn met name inwoners, die vanuit hun geloof betrokken waren bij de RK-kerk, een betrekkelijk smalle basis met een sterk vergrijzend perspectief.

Financieel
Gezien de huidige bouwkundige staat en de asbestopgave blijft de restauratie een duur scenario, temeer omdat er nauwelijks waarde wordt toegevoegd aan het bestaande vastgoed. Dit maakt het zelf verdienend vermogen van de gerestaureerde kerk zeer beperkt.

Raming investeringskosten renovatie kerk

Sanering asbest dak	€ 645.000	*Noodzakelijke vervanging dakbedekking*
Renovatie kerk/annexen	€ 159.000	*Renovatie achterstallig onderhoud*
Installaties	€ 36.750	*Vervanging, asbest sanering, brandveiligheid*
Totaal excl. btw	€ 840.750	
Totaal incl. btw	€ 1.017.308	

Wat betreft de financiële dekking van de investering valt de eerdere dekking uit regiofonds en dorpsarrangement weg, omdat kerkrenovatie an sich niet binnen de regelingen past. Dit vraagt dus om alternatieve bronnen, bijvoorbeeld vanuit de gemeenschap en de gemeente.

De exploitatie zal grotendeels afhankelijk zijn van giften en zelfwerkzaamheid, wat een duurzame exploitatie kwetsbaar maakt voor de kleinste verandering. In principe beschouwt de werkgroep dit een sterfhuisconstructie, waarbij er een onevenredige druk ligt op het overeind houden van de kerk-exploitatie.

Duurzaamheid
In principe worden de installaties up-to-date gebracht, maar vergaande duurzaamheidsmaatregelen zitten niet in het plan. Extra verduurzamingsinvesteringen zouden niet in verhouding staan met het beperkte gebruik. Maatregelen die binnen 5 jaar zijn terugverdiend, moeten vanwege wetgeving sowieso worden doorgevoerd. Denk aan LED-transitie.

2.3 Scenario 3: Nieuwbouw MFA

In dit scenario wordt het kerkplan verlaten en op een andere plek in Broekland een nieuw multifunctioneel centrum gebouwd, zoals in vele kernen in de gemeente Raalte gedaan is. In dit scenario wordt:

- Er nieuwbouw gepleegd, zodat men de handen vrij heeft om op een efficiënte manier ruimtes in te delen en duurzaam te kunnen bouwen.
- Ontmoeting en voorzieningen bij elkaar wordt gebracht.
- Mogelijkheden zijn om andere functies en voorzieningen te betrekken in de nieuwbouw.
- De herbestemming van de kerk aan de markt overgelaten.

Doel scenario:

1. Nieuwbouw volwaardig multifunctioneel dorpshuis op nieuwe locatie.
2. Nieuwe bundeling van voorzieningen (denk aan deelname school, huuskamer en andere vaste huurders).

Opstart nieuwbouw
Als de mfa plannen voor de kerk verlaten worden, kan gestart worden met een geheel nieuw traject voor nieuwebouw op een gewenste plek in of net buiten Broekland. Dit zal wederom enige jaren duren om te ontwikkelen, zoals de huidige werkgroep reeds 5 jaar actief is. Je begint in principe helemaal op nieuw.

De eerste opdracht is een locatie en een start met kernparticipanten. Eén of twee vaste huurders zijn nodig om een fundament te leggen. 'Stand-alone' bouwen is op die schaal te duur, het volume is te klein om een haalbare businesscase te maken.

Werkgroep en vrijwillige inzet
Het is voor de hand liggend dat er een volledig nieuwe lokale werkgroep wordt samengesteld. Dergelijke ontwikkeltrajecten vragen veel van de betrokken vrijwilligers. Tevens verschilt de nieuwbouw MFA sterk van de kerk-plannen. Het kerk-traject drijft op persoonlijke betrokkenheid, historie en emotie in het dorp. Anderszins is er geen binding met een nog niet bestaand pand. Het is dan ook niet realistisch dat de huidige werkgroep vrijwilligers hun schouders zetten onder nieuwbouwplannen.

Participatie
De gemeente of een school kan ook de trekker worden van nieuwbouw, maar een goed dorpshuis kent zijn oorsprong in de daadkracht en eigenaarschap van de gemeenschap. Omdat er veel momentum was rondom het kerk-plan, zal geïnvesteerd moeten worden op participatie van inwoners voor een tweede plan. Mensen moeten weer opnieuw enthousiast worden.

Voor ieder nieuw plan staan weer andere mensen op. Dus een kartrekker zou ook uit een onverwachte hoek kunnen komen met geheel nieuwe participanten, dit is moeilijk te voorspellen. Dit lukt alleen als er een duidelijke gezamenlijke noemer is. Je bent afhankelijk van 'het vuur in de gemeenschap', beschikbaar geld en een slagvaardige kartrekker.

Voorzieningen en activiteiten
Zodra je handen vrij zijn om zonder fysieke restricties te bouwen, doen zich nieuwe mogelijkheden voor. De gemeente Raalte kent verschillende dorpshuis-concepten die afwijken van de norm. Denk aan de combinatie sport/dorpshuis in Nieuw-Heeten en het dorpshuis/poppodium Elcerlyc in Luttenberg.

Ook in Broekland kan gezocht worden naar combinaties van voorzieningen, die gericht zijn op wederzijdse versterking en behoud. Dit is tevens een stap in de goede richting betreffende participatie en betrokkenheid. De uiteindelijke combinatie van functies zal z'n weerslag hebben op de activiteiten, waarvan een deel sowieso gericht zal zijn op ontmoeting en specifieke doelgroepen die momenteel niet bediend worden.

Vierkante meters en kavel grootte
Uit het haalbaarheidsrapport projectplan Marcellinuskerk Broekland d.d. 20 december 2024 blijkt dat er zo'n 600 m² bruto vloeroppervlak gevraagd is. Het is aannemelijk dat er voorzieningen aan toe worden gevoegd, zoals basisonderwijs, kinderopvang of misschien de combinatie met sport. Deze extra vierkante meters laten we buiten beschouwing, omdat de financiering vaak anders geregeld is. In dit geval gaan we dus uit van 600 m², wat een gangbare omvang is voor een dorpshuisfunctie.

Inclusief de aanvullende huurders als school en kinderopvang komt de totale nieuwbouw al snel op de 1.000 tot 1.250 m². Een kavel van 2.000 m² zou dan ook minimaal zijn, uitgaande van een parkeernorm van 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (ca 35-50 parkeerplaatsen bij de nieuwbouw).

Duurzaamheid
De nieuwbouw wordt volgens BBL-richtlijnen gebouwd en zal daarmee BENG zijn. Het bouwproces is natuurlijk minder duurzaam dan gebruik makend van bestaande bebouwing. De stikstof die met nieuwbouw gepaard gaat, kan tevens een vertraging of uiteindelijke belemmering zijn voor het project. Circulair bouwen zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

Organisatie
Voor het multifunctionele dorpshuis wordt een beherende en exploiterende organisatie opgetuigd, bij voorkeur in de juridische vorm van een stichting. Vervolgens wordt uitgewerkt welke werkzaamheden door wie wordt uitgevoerd. Op de schaal van Broekland is het normaal dat een dorpshuis met vrijwilligers wordt bemenst, tenzij er grote huurders aanwezig zijn waardoor professioneel beheer noodzakelijk is. Het werven van vrijwilligers is een separaat traject wat nauw verbonden is met de algemene communicatie en beeldvorming rondom de nieuwbouw (de nieuwe identiteit).

Financieel
Een nieuwe accommodatie vraagt om een aantal grote investeringen. Kijkend naar de investeringsbegroting voor een nieuwe accommodatie in Broekland, ramen wij deze als volgt:

Raming investeringskosten nieuwbouw mfa dorpshuis (aanvullende huurders niet meegerekend)

Planvorming	€ 75.000	*Haalbaarheid, participatie, architect kosten etc.*
Grond	€ 500.000	*obv 2.000 m² à € 250,- per m²*
Bouw casco	€ 1.755.000	*bouwkosten 600 m² à € 2.700,- per m²*
Inrichting	€ 250.000	*Geschatte kosten*
Leges	€ 50.000	*2,85% bouwkosten*
Totaal excl. btw	€ 2.630.000	
Totaal incl. btw	€ 3.182.300	*(Nb. kosten incl. aanvullende huurders 1.250 m² ca. 5 à 6 miljoen.)*

Wat de exploitatie betreft gaan we uit van een bescheiden winst op jaarbasis, zodat er voldoende reserves worden opgebouwd voor tegenvallers. Doordat het gebouw nieuw is, zijn onderhoud- en energiekosten beter te beteugelen en wordt de exploitatie daardoor verlicht. De exploitatie

wordt verzwaard op het moment dat hoge kapitaallasten moeten worden meegenomen, omdat een deel van de investering moet worden voorgefinancierd.

Te doorlopen proces
Als de opstartfase succesvol is, zal de nieuwbouw werkgroep ongeveer het volgende proces ingaan:

Stap 0 Opstart	• Kartrekker aanstellen, kernpartners betrekken. • Locatie vaststellen (evt. meerdere) • Oprichting juridische entiteit (stichting), bankrekening aanvragen • Startsubsidie voor bekostiging proces
Stap 1 Visie	• Missie/visie, kernwaarden • Maatschappelijke opdracht en participatie
Stap 2 Inhoud/programmering	• Naamgeving, PR en communicatie • Longlist participanten/huurders • Wat voor activiteiten en evenementen • Samenwerkingsconcept, ruimtedelen
Stap 3 Fysiek, bouwtechnisch	• Definitieve locatie vaststellen • Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen • Horeca-concept • VO/DO • Architecten selectie • Aanbestedingstraject aannemer
Stap 4 Financieel	• Investeringsbegroting • Verdienmodel • Meerjaren-exploitatie • Fiscaal advies, btw
Stap 5 Organisatie	• Inrichting bestuur en aanstellen fte • Vrijwilligersplan, wervingscampagne • Beheerplan, klein onderhoud, sleutelplan • Horeca, veiligheid, regelgeving • Schoonmaak
Stap 6 Besluitvorming en realisatie	• Bundeling procesonderdelen • Definitief maken planvorming • GO>NO GO Besluitvorming op basis van voorgaande proces • Vergunningen • Start bouw
Parallel aan het proces	• *Communicatie met inwoners, partners, gemeente en subsidiënten.* • *Fondsenwerving*

Nb. De geschatte doorlooptijd is 3 tot 6 jaar, sterk afhankelijk van financiering en verloop van de vergunningsprocedure.

3. Beoordeling scenario's

We maken gebruik van de onderstaande beoordelingsmatrix en een swot-analyse om de verschillen in de 3 scenario's te duiden. De beoordeling vertegenwoordigd de mening van werkgroep Marcellinuskerk en komt overeen met hoe de werkgroep de scenario's in het voortraject beschouwd heeft. Omdat de beoordelingsmatrix geen exact model is, maar een inschatting van factoren, zullen deze in de conclusies verder worden toegelicht.

Beoordelingsmatrix scenario's maatschappelijke voorzieningen Broekland

	MFA-kerk	Renovatie kerk	Nieuwbouw
Fysiek behoud kerk	★★★★★	★★★★	★
Behoud identiteit Broekland	★★★★★	★★★★★	?
Lokaal draagvlak	★★★★★	★★★★★	?
Behoud voorzieningen	★★★★★	★★	★★★★
Sociale ontmoeting/verbinding	★★★★★	★★	★★★★
Maatschappelijke impact	★★★★★	★★	★★★★
Investering	€ 2.776.880	€ 1.017.308	€ 3.182.300
Dekkende exploitatie	★★★★	★★	★★★★
Duurzaamheid	★★★★★	★	★★★★
Participatie, inzet vrijwilligers	★★★★★	★★★	★★★
Haalbaarheid ontwikkeling, vergunningen, locatie	★★★★★	★★★★★	?
Doorlooptijd ontwikkeling	2 jaar	1 jaar	3-6 jaar

SWOT realisatie en exploitatie mfa-kerk

Voordelen:

1. Aangetoond draagvlak onder gemeenschap en inspelen op veranderende demografie.
2. Ontmoeting centraal in de dorpskern, bundeling bestaande en nieuwe activiteiten.
3. Optimaal behoud en verbetering religieus erfgoed en identiteitsdrager Broekland.
4. Reeds veel vrijwillgersuren gespendeerd, planvorming is startklaar.

Nadelen:

1. Renovatie Marcellinuskerk is kostbaar.
2. Altijd risico's verbonden aan het exploiteren van oudere gebouwen.

Kansen:

1. Nieuw elan brengt nieuwe vrijwilligers en nieuwe doelgroepen naar de kerk.
2. Momentum rondom subsidies provincie en regio.
3. Kans om tot een volwaardig mfa-dorpshuis te komen, zoals in andere dorpen in Raalte.

Bedreigingen:

1. Prioritering gemeente, waardoor regionale en provinciale subsidies wegvallen.
2. Exploitatie moet door een bredere groep vrijwilligers gedragen worden.

SWOT realisatie en exploitatie renovatie kerk

Voordelen:

1. Behoud van religieus erfgoed en identiteitsdrager Broekland.
2. Reeds draagvlak bij gemeenschap.
3. Planvorming reeds afgerond, snelle realisatie.

Nadelen:

1. Geen extra maatschappelijke voorzieningen, minder sociale impact.
2. Geen verduurzaamd pand.
3. Kwetsbare exploitatie, sterfhuisconstructie.
4. Mogelijkheid 500k subsidie dorpsarrangement provincie wordt niet benut. Er wordt in principe een even grote bijdrage van de gemeente gevraagd als bij scenario 1.
5. Nog steeds versplintering ontmoeting en concurrentie andere sociale locaties.

Kansen:

1. Financieel meest haalbare investering.

Bedreiging:

1. Geen nieuw elan of nieuwe doelgroepen, gericht op behoud, mogelijk gebrek aan vrijwilligers.
2. Exploitatie niet sterk genoeg om onverwachte tegenvallers het hoofd te bieden.

SWOT realisatie en exploitatie nieuwbouw

Voordelen:

1. Mogelijkheid om efficiënt te bouwen, met de ruimte om nieuwe huurders te betrekken.
2. Overzichtelijke exploitatie door beheersbare kosten (geen garantie op dekkende exploitatie).
3. Relatief eenvoudig om duurzaam te bouwen.

Nadelen:

1. Behoud kerk onzeker, identiteit en samenhang Broekland onder druk.
2. Gebrek aan eigenaarschap binnen de gemeenschap voor nieuwbouw.
3. Nieuw participatietraject starten, kostbaar en risicovol.
4. Hogere realisatie kosten in verhouding tot andere scenario's.
5. Exploitatie wellicht met fte's draaien vanwege ander karakter samenstelling partners.
6. Mogelijkheid 500k subsidie dorpsarrangement provincie wordt niet benut.

Kansen:

1. Bundeling voorzieningen op een duurzame manier.

Bedreigingen:

1. Lange doorlooptijd, volledige traject moet doorlopen worden.
2. Opdrogen subsidiemogelijkheden.
3. Gebrek aan binding en inzet vanuit de gemeenschap na lang kerk-traject.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

De werkgroep Marellinuskerk concludeert dat het uitgewerkte scenario van een volwaardige mfa-kerk het meest haalbare en wenselijke scenario is voor Broekland. Tevens is de haalbaarheid zeer groot als de beschikbare subsidies ook daadwerkelijk kunnen worden toegewezen. De gemeente lijkt hier een doorslaggevende rol in te spelen.

Het kerk-renovatie scenario is weliswaar financieel haalbaar, maar wordt gezien als een fragiele oplossing, zo niet een sterfhuisconstructie. Qua vrijwillige inzet spreekt dit met name de huidige vrijwilligers aan, die voorheen ook betrokken waren bij de kerk. Een zeer kwetsbaar scenario waar de huidige werkgroep/stichting zich waarschijnlijk niet aan verbindt.

Nieuwbouw vraagt om een geheel nieuw proces met andere actoren, waarvoor de energie en bezieling vanuit de gemeenschap nog gezocht moet worden. Er zijn verder nog veel vraagtekens over geschikte locaties, dekking investeringsbegroting en behoud van de Marcellinuskerk. Tevens zijn de kosten van nieuwbouw dermate hoog dat de haalbaarheid verder uit zicht raakt.

4.2 Aanbevelingen

1. Groen licht vanuit het College voor de planvorming zoals beschreven in haalbaarheidsrapport projectplan Marcellinuskerk Broekland d.d. 20 december 2024.

2. Voorbereiding raadsvoorstel voor beschikbaarheid middelen realisatie mfa Marcellinuskerk.

3. Actief ambtelijk traject vanuit de gemeente Raalte richting Regio en Provincie om subsidies veilig te stellen voor het plan Marcellinuskerk.