

Paneldebat over de concrete aspecten van de
herbestemming van de kerkgebouwen

Philippe LE HODEY

Vastgoeddeskundige

Bij het opzetten van een project voor de herbestemming van een kerk of een plaats van verering is het belangrijk rekening te houden met de volgende elementen:

1- De analyse van het symbolische aspect van het gebouw, zijn hoedanigheid als monument, zijn hoedanigheid als teken in de stad, zijn waarde voor de nabije en verre burens als betekenisvol, geruststellend toevluchtsoord waar het publiek welkom is. De analyse van zijn toeristische en culturele waarde.

2- De analyse van de bestaande binnenruimte en het vermogen om in de bestaande toestand (zonder grote werken) een functie te vervullen die overeenstemt met een behoefte die leeft in de wijk.

3- De evolutie in de loop van de tijd: de nieuwe functie zou moeten kunnen evolueren binnen de muren en het moet mogelijk zijn om zonder grote werken terug te keren naar de oorspronkelijke functie. Aanpasbaarheid en omkeerbaarheid moeten nagestreefd worden.

4- De analyse van de mogelijkheid om de binnenruimte onder te verdelen in verschillende zones van verschillende afmetingen, zonder afbreuk te doen aan een centrale ruimte die coherent onderverdeeld kan worden, met verkeersruimten en met modulariteit.

5- De problematiek van de bouwkosten per m²: de kosten van een conversie tot woningen of kantoren kunnen even hoog zijn als of zelfs hoger dan die van een nieuwbouw, maar met een ongunstige verhouding tussen de netto verkoopbare ruimte en de gemeenschappelijke ruimte. Bovendien dreigen de architecturale beperkingen in vele gevallen de gecreëerde woningen te ontzeggen van kenmerken waar momenteel veel vraag naar is: terrassen, bezonning, energieprestatie, hoogte van de vensterbanken enz.

De karikatuur van de “nutteloze werken” moet ook vermeden worden: bijvoorbeeld transformaties in een “cultureel centrum” kunnen heel vaak leiden tot bovenmatige investeringsuitgaven, versterkt door de regelgevingen ter zake (veiligheid, brandpreventie, arbeidsreglement) die bovendien de werkingskosten opdrijven.

Verder dient erop gewezen te worden dat, indien de projectontwikkelaar geld moet lenen, de bank het bij gebrek aan vergelijkingsbasis moeilijk zal hebben om de waarde van het goed te bepalen, en de schattingsexperten van de banken een lage waarde zullen bepalen.