

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken krediet
Onderwerp	: Beschikbaarstellen krediet voor de realisatie van een MFA in de Sint-Vincentiuskerk te Velp
Datum college	: 25 november 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Beleid Sociaal Domein
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-5
Datum raad	: 5 februari 2026
Agendapunt raad	:

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. een multifunctionele accommodatie (hierna te noemen MFA) in Velp te realiseren in de Sint-Vincentiuskerk aan de Tolschestraat te Velp en hiervoor een krediet van € 2.352.351,- beschikbaar te stellen;
2. onder voorwaarde dat de kerk met ondergrond uiterlijk 1 januari 2027 voor € 1,- in eigendom wordt verkregen door de beheerstichting;
3. de bestemmingsreserve 'MFA Velp' te vormen ten behoeve van de dekking van de afschrijvingslasten voor de realisatie van de MFA Velp in de Sint-Vincentiuskerk;
4. een bedrag van € 2.352.351,- te onttrekken aan de Algemene Reserve en te storten in de bestemmingsreserve 'afschrijvingslasten MFA Velp';
5. de jaarlijkse afschrijvingslasten voor MFA Velp, zijnde € 94.094,-, te dekken door een onttrekking uit de te vormen bestemmingsreserve 'afschrijvingslasten MFA Velp';
6. de jaarlijkse rentelasten van € 23.524,- voor MFA Velp te dekken uit de vrijval van de kapitaallasten van het krediet 'uitbreiding Ons Trefpunt Velp' van € 600.000,-;
7. de resterende vrijval van kapitaallasten van het krediet 'uitbreiding Ons Trefpunt Velp' en de vrijval van de gemeentelijke exploitatiesubsidie en onderhoudslasten ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat (€ 43.500,- structureel vanaf 2030);
8. begrotingswijziging BWN 2026-9 'MFA Velp' vast te stellen.



Samenvatting

Met het leegkomen van de Sint-Vincentiuskerk aan de Tolschestraat in Velp zien de inwoners van Velp een kans om een MFA te realiseren. De MFA is voorzien op een centraler gelegen locatie met modernere faciliteiten, dan op de huidige locatie van het gemeenschapshuis Ons Trefpunt aan de Beukenlaan te Velp. Op 2 september 2025 is door de opgerichte Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp (hierna te noemen de Werkgroep), hangende onder de Dorpsraad Velp, een definitieve aanvraag ingediend met een inhoudelijk uitgewerkt haalbaarheidsrapport. De Werkgroep vraagt een gemeentelijke financiële bijdrage van € 2.352.351,- voor de aankoop, verbouwing en verduurzaming van de Sint-Vincentiuskerk tot MFA. Het voorliggende plan is, vanwege de financieringsconstructie voor aankoop van de kerk, verbonden met de woningbouw-ontwikkeling in naastgelegen parochiewoning en tuin.

Samenvatting

Met het leegkomen van de Sint-Vincentiuskerk aan de Tolschestraat in Velp zien de inwoners van Velp een kans om een MFA te realiseren. De MFA is voorzien op een centraler gelegen locatie met modernere faciliteiten, dan op de huidige locatie van het gemeenschapshuis Ons Trefpunt aan de Beukenlaan te Velp. Op 2 september 2025 is door de opgerichte Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp (hierna te noemen de Werkgroep), hangende onder de Dorpsraad Velp, een definitieve aanvraag ingediend met een inhoudelijk uitgewerkt haalbaarheidsrapport. De Werkgroep vraagt een gemeentelijke financiële bijdrage van € 2.352.351,- voor de aankoop, verbouwing en verduurzaming van de Sint-Vincentiuskerk tot MFA.

Het voorliggende plan is, vanwege de financieringsconstructie voor aankoop van de kerk, verbonden met de woningbouw-ontwikkeling in naastgelegen parochiewoning en tuin. Er is een afweging gemaakt tussen uitbreiden en verduurzamen van het huidige gemeenschapshuis of investeren in een multifunctionele accommodatie in de kerk. Na zorgvuldige afweging van de financiële, functionele, ruimtelijke en maatschappelijke aspecten wordt geconcludeerd dat de investering in een MFA in de kerk voorstelbaar is. We investeren in een MFA op een centraal gelegen locatie, dat gaat voldoen aan de huidige technische eisen en daarmee toekomstbestendig is. Het plan is maatschappelijk goed ingebed en breed gedragen binnen de gemeenschap. Derhalve wordt uw raad voorgesteld om € 2,35 miljoen beschikbaar te stellen voor deze ontwikkeling.

Beoogd doel

De realisatie van een toekomstbestendige accommodatie voor ontmoeting en sociaal-culturele activiteiten waarbij de kerk als centraal ontmoetingspunt behouden blijft voor de inwoners van Velp.



Inleiding

De Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp heeft een verzoek ingediend voor een gemeentelijke bijdrage à € 2,35 miljoen voor de realisatie van een MFA in de Sint-Vincentiuskerk te Velp. In de kerk worden geen erediensten meer gehouden en het Parochiebestuur wenst de kerk en omliggende gronden te herontwikkelen dan wel te verkopen. De inwoners van Velp willen deze kans niet voorbij laten gaan en de kerk voor de gemeenschap behouden. Daarom is er een plan uitgewerkt om het huidige gemeenschapshuis te verplaatsen en een MFA in de kerk te realiseren.

Voortraject

In 2018 is door de raad van de voormalige gemeente Grave aan Stichting Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp een uitbreiding van het bestaande gemeenschapshuis toegezegd. Dit om het ruimtegebrek op te lossen en de exploitatie te versterken. Deze uitbreiding kon tot op heden niet worden gerealiseerd, omdat grond van derden nodig was rondom het huidige gemeenschapshuis.

Inmiddels is vastgoedontwikkelaar CRA gestart met woningbouw op de omliggende percelen van Ons Trefpunt Velp en heeft zich bereid verklaard de benodigde gronden te verkopen aan de gemeente.

Tot op heden is hierop nog geen actie ondernomen, in afwachting van nadere planvorming vanuit de gemeenschap voor de transformatie van de kerk tot MFA.

Tegelijkertijd is, als gevolg van de leegstand van de Sint-Vincentiuskerk, vanuit de dorpsraad het initiatief genomen tot de oprichting van de Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp. Met subsidie vanuit de Regiodeal Leefbaarheid in de Kernen is door de Werkgroep een onderzoek gestart naar de mogelijkheden, het draagvlak, de financiering en de haalbaarheid van de realisatie van een MFA in de kerk. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het voorliggende haalbaarheidsrapport.

Op 28 juni 2024 is het eerste haalbaarheidsonderzoek door de Werkgroep ingediend. De gemeente heeft toen aangegeven dat, om te kunnen dienen als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van een MFA, een nadere uitwerking noodzakelijk was. Daarbij ging het om een structureel sluitende exploitatiebegroting, specificatie van het benodigde aantal vierkante meters en een investeringsbegroting met als uitgangspunt het scenario waarin de stichting eigenaar wordt van het kerkgebouw. Tevens is verzocht om de plannen voor woningbouw in de naastgelegen parochiewoning en tuin apart te laten toetsen, aangezien deze niet onder het accommodatiebeleid vallen. Daarbij rekening houdend met de rijksmonumentale status van de kerk en parochiewoning.

Vervolgens is in overleg met de Werkgroep gekeken hoe aan deze uitgangspunten nadere invulling kon worden gegeven. Dit heeft geleid tot een definitieve versie van het haalbaarheidsonderzoek, ingediend op 2 september 2025.



Argumenten

1.1 Maatwerk vanuit kaders accommodatiebeleid

Op basis van het accommodatiebeleid nemen we als gemeente een faciliterende rol bij totstandkoming van initiatieven, juist de kracht vanuit de gemeenschap is leidend. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol als het gaat om realisatie en instandhouding van accommodaties. Beheer en exploitatie worden op afstand gezet en zijn geen kerntaak voor de gemeente. Waar voorwaarden voor realisatie en instandhouding anders ingevuld worden door specifieke wensen van initiatiefnemers, kan maatwerk worden toegepast. De wens van de inwoners uit Velp om het gemeenschapshuis naar de kerk te verplaatsen in plaats van uitbreiding van het huidige gemeenschapshuis is voorstelbaar en kan gerealiseerd worden. Hoewel de huidige accommodatie in basis voldoet, is er aanleiding om na te denken over faciliteren van het alternatief. Het is zeer de vraag of uitbreiding van het huidige gemeenschapshuis aangevuld met de investeringen die nodig zijn voor de verduurzaming en geluidswerende maatregelen het meest logische scenario is. Vanuit gemeenteperspectief is er daarom aanleiding voor een afweging vanuit doeltreffendheid en doelmatigheid van het huidige gemeenschapshuis tegenover de realisatie een MFA die toekomstbestendig en duurzaam is.

1.2 Draagvlak voor plannen

Initiatiefnemers hebben steeds draagvlak in het dorp als voorwaarde gesteld voor realisatie van hun plannen. Hiervoor zijn informatieavonden gehouden en nieuwsbrieven geschreven. Bij de laatste informatieavond waren een kleine 100 inwoners aanwezig. Het draagvlak onder inwoners voor dit plan is groot. Inwoners voelen geen binding met het huidige gemeenschapshuis, het wordt niet als 'ons gemeenschapshuis' gezien, wat bij voorliggende plannen nadrukkelijk wel het geval is.

1.3 Getoetst op financiële hardheid

De ingediende begrotingen zijn getoetst en worden voldoende reëel geacht maar brengen ook aandachtspunten en risico's met zich mee.

Investeringsbegroting

De totale bouwkosten voor de MFA zijn begroot op € 3.123.084,-. Deze kosten bestaan uit zowel de bouwkundige-, verduurzamings- alsook inrichtingskosten. De bouwkosten zijn gebaseerd op het plaatsen van een zogenaamde doos-in-doos constructie in de kerk inclusief een 2^e verdieping en een uitbouw aan een kant van de kerk. Met deze constructie wordt de rijksmonumentale status van de kerk gewaarborgd en kan tegelijkertijd een hoog verduurzamingslevel worden gerealiseerd. Na toetsing van de begroting is omwille van het inbouwen van zekerheid, en het ondervangen van onvoorziene bouwkostenstijgingen, een bouwkostenindex van 10% toegepast. De aankoop van de kerk staat voor € 1,- op de begroting. Dit wordt gerealiseerd door een samenwerking met lokale vastgoedontwikkelaar (zie onder het kopje 'argumenten 1.5'). De totale investeringskosten komen hiermee op € 3.435.392,-.



De financiële inbreng van initiatiefnemers zelf is in totaal € 1.083.000,-. Bestaande uit een duurzaamheidssubsidie à € 748.000,-, fondsenwerving à € 135.000,- en inzet door inwoners van Velp à € 200.000. Hiermee resteert een verzoek aan de gemeente om €2.352.000,- bij te dragen. Het plan leunt voor ruim 2/3 op een bijdrage van de gemeente. Eigen bijdrage vanuit de gemeenschap is voldoende gezien het bouwtechnische renovatieperspectief van het gebouw. Initiatiefnemers hebben ook toegezegd dat mochten er tegenvallers zijn ze daarvoor zelf aan de lat staan en meer eigen zelfwerkzaamheid wordt ingebracht of dat de plannen worden versoerd.

De exploitatiebegroting

Vanuit het perspectief dat de beheerstichting van de MFA in de kerk alle eigenaarslasten moet dragen én de exploitatiebegroting de eerste 2 jaren een klein aanloopverlies laat zien, is de haalbaarheid van de exploitatie met medewerking van het bureau Hospitality Group getoetst (bijlage c).

In het rapport van Hospitality Group is geconcludeerd dat de ingediende exploitatieraming realistisch is, de eerste jaren een klein verlies kent, maar ook een maatschappelijke meerwaarde heeft. Er zijn ook aandachtspunten die risico's met zich mee brengen op de lange termijn, zoals:

- *Personeelskosten*; Het is essentieel voor het slagen van de exploitatie dat de organisatie zo veel mogelijk leunt op vrijwilligers. Het is niet uitzonderlijk dat een exploitatie van een MFA op vrijwilligers draait maar dit blijft een belangrijk aandachtspunt voor de langere termijn.
- *Omzetstijging*; In de exploitatiebegroting is uitgegaan van een omzetstijging van circa € 20.000,- in de komende 4 jaar. Hier liggen geen overeenkomsten of afspraken aan ten grondslag.
- *Onderhoud en vervangingsinvesteringen*; staan niet op de exploitatiebegroting. Daarvoor wordt een apart weerstandvermogen à € 50.000,- gereserveerd uit reserves van Ons Treffpunt Velp. Door het aanvragen van SIM-subsidies (Subsidie Instandhouding Monumenten) wordt het weerstandvermogen aangevuld. De onderhoudskosten zijn inzichtelijk gemaakt in een meer jaren-onderhoudsplan opgesteld met een looptijd van 30 jaar (bijlage b, pagina 27). Vanwege de grootschalige renovatie en de realisatie van een 'nieuw gebouw in de kerk' worden de eerste jaren geen grote onderhoudskosten verwacht.

Het rapport van de Hospitality Group is met de Werkgroep besproken. De Werkgroep heeft als antwoord op het rapport hun bevindingen en opmerkingen gegeven in een Q&A (zie bijlage b24).

De gepresenteerde meer jaren-exploitatiebegroting is een realistische weergave van de situatie. De eerste 2 jaar laten een klein verlies zien wat wordt gedekt vanuit reserves van het huidige gemeenschapshuis. Met inbegrip van gesignaleerde kwetsbaarheden (*kanttekening 1.1*) wordt de exploitatie voldoende hard geacht.



1.4 Programma van Eisen/aantal m²

Als voorwaarde vanuit de gemeente is gesteld dat het aantal m² in de kerk niet veel groter mag zijn dan voorzien in het huidige gemeenschapshuis, inclusief de beoogde (36m²) uitbreiding. Dit om te voorkomen dat een te grote MFA ontstaat in verhouding tot het benodigde aantal m² voor de kern Velp. In het uitgewerkte plan wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals uitgewerkt in het programma van eisen (bijlage b13).

1.5 Samenwerking met vastgoedontwikkelaar voor aankoop kerk, parochiewoning en tuin.

Omdat het Parochiebestuur het gehele perceel, kerk, parochiewoning en -tuin als geheel wil verkopen dan wel herontwikkelen, heeft de Werkgroep een plan gemaakt en een samenwerking gestart met de lokale vastgoedontwikkelaar Linders & Linders. Het plan houdt in dat de vastgoedontwikkelaar de kerk, parochiewoning en -tuin van het Bisdom Den Bosch aankoopt. De vastgoedontwikkelaar bouwt woningen/appartementen in de parochiewoning en –tuin. Met de opbrengst van de woningbouw wordt de verkoop van de kerk voor € 1,- aan de beheerstichting van de MFA gefinancierd. Vastgoedontwikkelaar heeft inmiddels een koopovereenkomst gesloten met het Bisdom Den Bosch (bijlage e). In artikel 16 van de koopovereenkomst is de gemeentelijke bijdrage o.a. opgenomen als ontbindende voorwaarde.

1.6 Voorwaarden verstrekken krediet

Omwille van het verkrijgen van zekerheden voor het beschikbaar stellen van een financiële bijdrage, is er door de gemeente als voorwaarde gesteld dat er een overeenkomst moet worden gesloten tussen vastgoedontwikkelaar en de beheerstichting waarin is opgenomen dat de kerk voor € 1,- wordt overgedragen. In de brief 27 oktober 2025 (bijlage d) wordt door de vastgoedontwikkelaar vooralsnog alleen de opstallen (kerk) overgedragen ter financiële garantstelling. De investering vanuit de gemeente vindt pas plaats onder voorwaarde dat de eigendom van de kerk én gronden aan de beheersstichting is overgedragen.

1.7 Perspectief Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp

Ons Trefpunt Velp is in 2006 gebouwd en eigendom van de gemeente. Op 6 maart 2018 heeft de voormalige gemeente Grave een budget van € 400.000,- beschikbaar gesteld voor het toekomstig maken van gemeenschapshuis Ons Trefpunt. Een bedrag van €102.000,- is geïnvesteerd. De resterende € 298.000,- is gereserveerd voor uitbreiding van de foyer, keuken en zaal. Deze uitbreiding is niet gelukt vanwege het niet kunnen aankopen van de benodigde grond. De beheerstichting ontvangt nog jaarlijks een subsidie van € 12.000,- als tegemoetkoming in de exploitatie, totdat uitbreiding mogelijk is. Inmiddels heeft CRA Vastgoed aangegeven dat aankoop van de grond voor een aanbouw bespreekbaar is. Met de start van het inwonersinitiatief om verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de kerk te onderzoeken heeft het college op 14 februari 2023 besloten om de uitbreiding van Ons Trefpunt Velp uit te stellen in afwachting van een te nemen besluit over de toekomstige gemeenschapsvoorziening in Velp.



1.8 Geluidsmaatregelen Gemeenschapshuis in relatie tot ontwikkeling woningbouw

In 2024 is het bestemmingsplan Mariëndaal Velp vastgesteld. Door ontwikkelaar CRA Vastgoed worden 70 woningen gebouwd op dit terrein. De ontwikkeling van dit gebied, geheten Bosrijk Mariëndaal, is in volle gang.

De woningen zijn verkocht, het terrein is bouwrijp gemaakt en de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend. Omdat de nieuwe woningen dicht bij Ons Trefpunt Velp komen te liggen, zijn aan de nieuw te bouwen woningen extra eisen gesteld om te voldoen aan de geluidsnorm. Bij de beoordeling van het aspect geluid in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, is ook duidelijk geworden dat Ons Trefpunt Velp in de huidige situatie (waarbij huizen veel verderaf gelegen zijn) in de avonduren/bij gebruik van de grote zaal de geluidsnorm van 91 decibel overschrijdt. Om geluidsmaatregelen te treffen bij de bron (Ons Trefpunt) zal dit een aanvullende investering van de gemeente als gebouweigenaar vergen. Nader onderzoek naar welke maatregelen nodig zijn en wat dit kost moet nog plaatsvinden (zie *kanttekening 1.5*).

1.9 Verwerving grond voor uitbreiding Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp

Een klein perceel rondom Ons Trefpunt Velp is buiten het plangebied voor Mariëndaal Velp gehouden. Voor de ontwikkeling van Mariëndaal Velp is met CRA Vastgoed een anterieure overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat ontwikkelaar bereid is om, voor een eventuele toekomstige uitbreiding van Ons Trefpunt Velp, een perceel in eigendom over te dragen. Wanneer uitbreiding gewenst is kan het gesprek met CRA Vastgoed opgepakt worden. Kosten voor verwerving grond kunnen betaald worden uit het krediet à € 600.000,- t.b.v. uitbreiding Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp.

1.10 Verduurzaming Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp

Voor de verduurzaming van Ons Trefpunt Velp is nog geen maatwerkadvies opgesteld. Op basis van de uitgangspunten in de scorekaart is Ons Trefpunt Velp voor de korte termijn niet in de planning opgenomen om te verduurzamen mede omdat het energielabel A heeft. De huidige hoge energielasten zijn niet geheel te verklaren. Het is onduidelijk welke investeringen benodigd zijn om deze accommodatie naar een hoger energielabel te tillen. Aandachtspunt is ook de constructie van het pand, deze is hoogstwaarschijnlijk niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. En gezien de ligging van de dakvlakken en de bosrijke omgeving is het nog maar de vraag of zonnepanelen iets opleveren. In de Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed is rekening gehouden met een benodigd geschat budget van € 455.000,-.

1.11 Krediet uitbreiding Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp

Om de toezegging voor uitbreiding van Ons Trefpunt Velp gestand te doen is een bedrag van € 600.000,- opgenomen in de begroting 2026. (Het eerder resterende verbouwingskrediet uit 2018 à € 298.000,- is geïndexeerd en er is een inschatting gemaakt van de beoogde (bouw)kosten). Indien besloten wordt een nieuwe MFA in de kerk te realiseren dan zal dit bedrag vrijvallen ten gunste van de begroting.



1.12 Afwegingskader investering in huidige gemeenschapshuis versus investeren in een MFA in de kerk

Hoewel de huidige gemeenschapsaccommodatie in basis voldoet, is er aanleiding om na te denken over faciliteren van het alternatief. De gemeenschap wenst de centraal in het dorp gelegen kerk graag een nieuwe ontmoetingsfunctie te geven. Vanuit gemeente-perspectief is er aanleiding vanuit de afweging vanuit doeltreffendheid en doelmatigheid van de voorziening. Het is zeer de vraag of uitbreiding van het huidige gemeenschapshuis aangevuld met de investeringen die nodig zijn voor geluid en verduurzaming het meest logische scenario is. Als we spreken over draagvlak en bevologenheid voor de plannen voor een MFA in de kerk is deze groot. Dit wordt niet gevoeld bij het huidige gemeenschapshuis. Men vindt het gebouw onpraktisch met haar schuine buitenwanden en dunne binnenwanden. Inwoners voelen zich er niet thuis. Het gebouw 'lekt' energie en geluid en met de bouw van een woonwijk rondom Ons Trefpunt Velp moeten er extra maatregelen worden getroffen om aan de geluidsnormen te voldoen. Het is constructie-technisch onzeker of we verduurzaming en geluidsmaatregelen op het gewenste niveau kunnen realiseren. Architectonisch gezien is het een uitdaging om een aanbouw aan dit kenmerkende hoofdgebouw te ontwerpen. Een extra uitbreiding zoals gewenst door het huidige stichtingsbestuur is niet eenvoudig of vanzelfsprekend. Afgewogen is of we minimaal € 1 miljoen investeren in het huidige gemeenschapshuis of treffen we een maatwerkvoorziening door € 2,35 miljoen te investeren in een geheel nieuwe verduurzaamde MFA. Een investering waarbij de gemeenschap eigenaar wordt van het nieuwe gebouw, dus in structurele zin vallen voor de gemeente de onderhoudskosten weg. Alles overwegende zien we vanuit financieel, maatschappelijk maar ook ruimtelijk perspectief de investering in een nieuwe MFA als doelmatig en rendabeler dan het investeren in het huidige gemeenschapshuis.

Kantttekeningen

1.1 Opgave om exploitatie meerjarig sluitend te krijgen

In het rapport van de Hospitality Group zijn de financiële kwetsbaarheden voor de exploitatie van een MFA in de kerk inzichtelijk gemaakt. In het geval dat de omzetstijging, het vrijwilligerspotentieel of de onderhoudskosten tegenvallen dan resulteert dit in een ernstig negatief exploitatieresultaat. Er ligt een belangrijke opgave bij het stichtingsbestuur van de nieuwe MFA om dit te realiseren. Zolang er geen buffer of weerstandsvermogen is opgebouwd waarmee financiële tegenvallers kunnen worden opgevangen vormt dit een risico.



1.2 *Risico aankoopconstructie kerk voor € 1,-*

Het plan om de kerk voor € 1,- aan te kopen en dit met woningbouw via een vastgoedontwikkelaar te financieren brengt risico's met zich mee. De intentieovereenkomst (bijlage d) is een eerste aanzet waarin afspraken worden vastgelegd maar voldoet niet. Een koopovereenkomst moet worden overlegd waarin de aankoop van de kerk en ondergrond voor € 1,- is vastgelegd (deze wordt momenteel opgesteld). Bij de uitvoering dient aandacht te zijn voor de procesvolgorde en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen omwille van het beperken van risico's.

1.3 *Ontwikkeling woningbouw en MFA in de kerk verbonden met elkaar*

De gemeente heeft naar aanleiding van een principeverzoek van het Parochiebestuur in een eerder stadium een advies afgegeven over de mogelijkheden voor woningbouw op voorliggende locatie (bijlage f). In principe is op basis van de woningbouw monitor geen woningbouw benodigd in Velp. De gemeente heeft daarom besloten dat woningbouw ter plaatse alleen dan voorstelbaar is wanneer er een MFA in de kerk wordt gerealiseerd. De ontwikkeling van de MFA in de kerk en de woningbouw-ontwikkeling in de naastgelegen parochiewoning en -tuin kennen ieder hun eigen planologische procedure en architect. Door de gekozen ontwikkelconstructie zijn beide trajecten echter onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Rijks monumentale status

De Sint-Vincentiuskerk en de aangrenzende parochiewoning zijn aangewezen als Rijksmonument. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een préadvies afgegeven voor de verbouwing van de kerk.

Daarnaast heeft een locatiebezoek plaatsgevonden, waarbij vertegenwoordigers van de RCE, de (voorbereidende) Welstandscommissie en de betrokken architecten (voor zowel de kerk als de woningbouw) gezamenlijk de bouwplannen ter plaatse hebben besproken. Zowel de RCE als de Welstandscommissie staan in principe positief tegenover de voorgestelde plannen. De RCE alsook ook de Welstandscommissie verzoeken wel om een nader uitgewerkt plan, waarin specifiek wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met enkele waardevolle monumentale elementen. Gezien de nauwe samenhang tussen kerk en pastorie wordt gevraagd een integraal plan in te dienen.

Hoewel de realisatie van een MFA in de kerk door de verbinding met de woningbouwconstructie risico's met zich meebrengt, concludeert de gemeente op basis van het haalbaarheidsplan en toetsing van bijbehorende begrotingen dat de realisatie van een MFA in de kerk haalbaar is. De verdere uitwerking van de planvorming van de woningbouw loopt parallel aan de besluitvorming over dit voorstel.



1.4 MFA in eigendom Stichting

Met de aankoop van de kerk komt de nieuwe MFA in eigendom van de stichting, waarmee zij ook verantwoordelijk worden voor het gehele onderhoud. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waar de gemeente eigenaar is. Met deze eigenaarsconstructie wordt maatwerk geleverd om de verplaatsing van het huidige gemeenschapshuis naar de kerk mogelijk te maken. Dit construct is in lijn met het kader van het accommodatiebeleid. We kennen in onze gemeente meerdere voorbeelden waarbij een gemeenschapsvoorziening in eigendom van de stichting is. Voorbeelden hiervan zijn Vortum-Mullem, Sambeek, Oeffelt, Maashees, Katwijk.

1.5 Geluidswerende maatregelen Gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp

Bij de voorbereiding van de ontwikkeling van Bosrijk Mariëndaal is door CRA Vastgoed vastgesteld dat het huidige gemeenschapshuis in sommige situaties (bij muziek/evenementen in de grote zaal) de milieunormen (maximaal 91 decibel) overschrijdt. Met de voorgenomen uitbreiding van Ons Trefpunt Velp en de woningbouw van Bosrijk Mariëndaal, waarbij huizen dichterbij het gemeenschapshuis komen te staan, is het wenselijk dat er geluidswerende maatregelen genomen worden aan de bron om de geluidsuitstraling te verminderen en het risico op overschrijdingen te beperken. Uiteraard ligt er ook een zelfstandige verantwoordelijkheid bij het stichtingsbestuur om bij (muziek)evenementen in de grote zaal aan de Milieuvergunning (geluidsnormen) te voldoen. Gezien de constructieve eigenschappen van Ons Trefpunt vergt een normale bedrijfsvoering op dit punt wel concessies ten opzichte van de gewenste mogelijkheden. De kosten van te nemen geluidswerende maatregelen zijn nog niet locatie specifiek onderzocht, maar afhankelijk van de mate van de gewenste geluidsreductie en bouwkundige aanpassingen kunnen deze kosten oplopen van €75.000,- tot mogelijk een bedrag van €1.000.000,-. Hoewel dit een theoretische benadering is, is dit wel een investering die uiteindelijk door de gemeente als gebouweigenaar van Ons Trefpunt Velp mogelijk genomen moet worden om geluidsoverlast vanuit het gemeenschapshuis te voorkomen. De geluidswerende aanpassingen aan het gebouw kunnen gecombineerd worden met de uitbreiding en/of verduurzamingsplannen voor Ons Trefpunt Velp.

1.6 Haalbaarheidsrapport opgesteld door Werkgroep Herbestemming Vincentiuskerk Velp

Het haalbaarheidsrapport is door de Werkgroep zelf uitgewerkt. Er wordt in hoofdstuk 9 een vergelijking geschetst tussen investeren in de kerk en Ons Trefpunt Velp. De cijfers die hier worden gepresenteerd zijn vanuit eigen perspectief geschreven. De gepresenteerde kosten voor geluidswerende maatregelen en de opbrengst van verkoop van Ons Trefpunt zijn niet met de gemeente afgestemd. (Het gemeenschapshuis Ons Trefpunt Velp is overigens gemeentelijk eigendom.)

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Accommodatiebeleid gemeente Land van Cuijk vastgesteld september 2022.



Financiën

De investering van € 2.352.351,- wordt over 25 jaar lineair afgeschreven. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen circa € 117.618,-, terwijl in de begroting oorspronkelijk slechts €30.000,- aan lasten was opgenomen. Door toepassing van het gemeentelijke beleid, waarin is bepaald dat éénmalige investeringen mogen worden gedekt uit de algemene reserve, kan de druk op het begrotingssaldo worden verlaagd.

Hierdoor wordt binnen dit voorstel een positief begrotingssaldo van circa € 43.500,- gepresenteerd. Dit positieve saldo ontstaat doordat de kapitaallasten worden gedekt via een te vormen bestemmingsreserve (middels een storting vanuit de algemene reserve). Indien deze reservevorming achterwege zou blijven, zou het voorstel leiden tot een structureel negatief effect (circa € 50.000,-) op het begrotingssaldo, aangezien de structurele lasten dan volledig in de exploitatie zouden drukken. Met andere woorden: de kosten nemen wel toe, maar worden tijdelijk neutraal gepresenteerd door de gekozen dekking.

Het structurele voordeel (€ 43.500,-) vanaf 2030 ontstaat doordat de jaarlijkse kapitaallasten worden gecompenseerd door de dekking uit de bestemmingsreserve, het vervallen van de jaarlijkse exploitatiesubsidie van € 12.000,- aan Stichting Ons Trefpunt Velp en het wegvallen van de structurele onderhoudslasten van circa € 25.000,- per jaar, die vanaf dat moment voor rekening van de stichting komen.

Omschrijving	Investering	2026	2027	2028	2029	2030
MFA Velp	€ 2.352.351					
Afschrijving		€ -		€ -	€ -	€ -94.094
Rente		€ -		€ -10.000	€ -23.524	€ -23.524
Kapitaallasten		€ -	€ -	€ -10.000	€ -23.524	€ -117.618

Dekking						
Omschrijving		2026	2027	2028	2029	2030
Best. Res. MFA Velp		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 94.094
Dekking begroting 2026-2029	€ 600.000	€ -	€ 600	€ 2.700	€ 4.800	€ 30.000
Vrijval subsidie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000
Onderhoudslasten MFA		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.000
Totaal dekking		-	€ 600	€ 2.700	€ 4.800	€ 161.094

Effect op begrotingsresultaat		-	€ 600	€ -7.300	€ -18.724	€ 43.476
--------------------------------------	--	----------	--------------	-----------------	------------------	-----------------

Algemene reserve

In de notitie Reserves en Voorzieningen is vastgelegd dat de algemene reserve minimaal 1,5 keer het totaal aan ingeschatte risico's moet kunnen dekken. In de begroting 2026 zijn deze risico's geraamd op € 35,3 miljoen, wat betekent dat de minimaal gewenste omvang van de algemene reserve circa € 53 miljoen bedraagt.



Team Financiën bewaakt dit saldo. Ondanks dat in de afgelopen periode meerdere besluiten ten laste van de algemene reserve zijn genomen, verwacht Team Financiën dat de omvang van de algemene reserve ruim boven het minimumniveau blijft en daarmee voldoet aan de vastgestelde norm.

Ons Trefpunt versus MFA in de Sint-Vincentiuskerk

Ter vergelijking: behoud en verbetering van het huidige gemeenschapshuis Ons Trefpunt zou een investering vergen van circa € 1,05 miljoen, bestaande uit ongeveer € 600.000,- voor uitbreiding en geluidswerende maatregelen en € 450.000,- voor verduurzaming. Daarbij blijven de huidige functionele beperkingen bestaan en blijft de gemeente verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

Voor de geluidswerende maatregelen is nog geen nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van een globale inschatting kan de benodigde investering hiervoor sterk variëren. Voor een beperkte geluidsreductie (circa 5–8 decibel) worden de kosten geschat tussen € 75.000,- en € 230.000,-. Bij een grotere reductie (10 decibel of meer) kan de investering oplopen tot € 400.000,- à € 1.000.000,-, afhankelijk van de mate waarin het gebouw constructief moet worden aangepast. Het is op dit moment niet doelmatig om deze bedragen verder te laten uitwerken, omdat dit onderzoek aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Het beschikbare krediet van € 600.000,- is in elk geval niet toereikend om zowel de uitbreiding als volledige geluidswering te realiseren. De aanvullende investeringsbehoefte wordt nu geschat op € 100.000,- tot € 500.000,-, afhankelijk van het gewenste reductieniveau.

De realisatie van de MFA in de Sint-Vincentiuskerk vraagt een hogere totale investering, maar levert daartegenover een energiezuinig, toekomstbestendig en centraal gelegen voorziening op. Een exacte financiële vergelijking tussen beide opties is nu niet mogelijk, met name vanwege de onzekerheden rond de geluidswerende maatregelen bij het huidige Trefpunt.

Exploitatiebegroting

Zoals toegelicht in paragraaf 1.3 is de exploitatiebegroting in de eerste jaren niet volledig sluitend. De analyse van de Hospitality Group laat zien dat de exploitatie maatschappelijk haalbaar maar financieel kwetsbaar is.

De begroting wordt als realistisch beoordeeld, maar kent een duidelijke afhankelijkheid van subsidies, vrijwillige inzet en een stabiele bezettingsgraad. Hierdoor kan in de eerste jaren een beperkt tekort ontstaan, dat naar verwachting kan worden opgevangen vanuit het beschikbare weerstandsvermogen van € 50.000,-.

De afhankelijkheid van vrijwilligers vormt een reëel, maar beheersbaar risico. Dit is vergelijkbaar met andere MFA's en maatschappelijke organisaties binnen de gemeente, waar de continuïteit eveneens deels steunt op vrijwilligersinzet.



In de exploitatie is geen structurele reservering opgenomen voor toekomstige renovatie of vervangingsinvesteringen. De initiatiefnemer verwacht deze kosten te kunnen opvangen via een combinatie van subsidies, vrijwillige inzet en het aanwezige weerstandsvermogen. Op de langere termijn blijft dit echter een aandachtspunt voor de financiële continuïteit. Indien grote vervangingsinvesteringen noodzakelijk blijken, kan niet worden uitgesloten dat de stichting op termijn opnieuw een beroep doet op de gemeente voor aanvullende ondersteuning.

Afboeken bestaande activa

De huidige activa en gronden van Ons Trefpunt Velp hebben een boekwaarde van circa € 330.000,-. Deze worden overgedragen aan Team Vastgoed voor verdere beoordeling en herontwikkeling van de locatie. De boekwaarde wordt daarbij financieel afgewikkeld. Eventuele afboekingen worden bepaald op basis van de uiteindelijke herbestemming en marktwaarde van het vastgoed.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt daarnaast een financieel vergelijk gemaakt tussen het behouden van Ons Trefpunt en de herontwikkeling van de kerk tot dorpshuis. Daarbij is uitgegaan van een geschatte opbrengst van € 750.000,- bij verkoop van de huidige locatie. Deze waarde is echter niet onderbouwd met een taxatie of actuele markttoets, waardoor onzeker is of dit bedrag realistisch is. Bovendien is in het onderzoek geen rekening gehouden met de boekwaarde van circa € 330.000,-, die bij verkoop eerst financieel moet worden afgewikkeld.

Door deze aannames lijkt het in het haalbaarheidsonderzoek alsof beide scenario's – behoud van Ons Trefpunt of verhuizing naar de kerk – financieel nagenoeg gelijk uitvallen. In werkelijkheid kan dit beeld afwijken, omdat de daadwerkelijke marktwaarde, de boekwaarde en eventuele afboekingen de financiële uitkomst beïnvloeden.

Participatie

De Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp, bestaande uit leden van de dorpsraad Velp en voorzitter van Ons Trefpunt Velp, is ons eerste aanspreekpunt. De Werkgroep heeft sinds 2023 via de Dorpsraad Velp bijeenkomsten georganiseerd en nieuwsbrieven verspreid om draagvlak bij inwoners te peilen.

Communicatie/afstemming

Initiatiefnemers zijnde de Werkgroep Herbestemming Sint-Vincentiuskerk Velp worden door middel van een beschikkingsbrief op de hoogte gesteld van het besluit van uw raad.

Duurzaamheid

Met de realisatie van een nieuw gebouw (doos-in-doos) in de bestaande kerk is het mogelijk om verduurzamingslevel A++++ te halen. Hiermee wordt voldaan aan het beleid voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft aan initiatiefnemers een subsidie à € 748.000,- toegekend per brief d.d. 21 augustus 2025 (bijlage b23).



Indien uw raad besluit niet in te stemmen met de verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de kerk zal de verduurzaming van het huidige gemeenschapshuis conform de uitgangspunten van de Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed opgepakt worden.

Vervolg(traject)

- De Werkgroep/beheerstichting is eigenstandig verantwoordelijk voor de vervolgstappen waarbij ze optreden als bouwheer voor de verbouwing van de kerk tot MFA.
- Toetsing van bouwplannen en vergunningverlening voor de verbouwing van de kerk en de woningbouw ter plaatse wordt door Team RO ter hand genomen.
- Indien wordt ingestemd met de realisatie van een MFA in de kerk, zal het gebouw en de grond van het huidige gemeenschapshuis aan de Beukenlaan 11 in Velp t.z.t. worden overgedragen aan Team Ruimte voor herontwikkeling.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Brief Aanvraag gemeentelijke bijdrage voor realisatie dorpshuis in de Sint Vincentiuskerk te Velp d.d. 02-09-2025;
- b. Haalbaarheidsrapport Een bruisend hart in Velp - Plan B d.d. 13-08-2025 met bijlagen:
 1. Resultaten informatiebijeenkomst onder Velpse inwoners;
 2. Kragten Quick Scan;
 3. Kernen CV Velp;
 4. Inspectierapport kerk Velp;
 5. Dak plattegrond kerk Velp;
 6. Bouw Historisch Onderzoek H. Vincentiuskerk Velp d.d. 05-08-2025;
 7. Plattegronden Ons Trefpunt;
 8. Plattegrond uitbreiding Ons Trefpunt;
 9. Onderzoek draagvlak bij verenigingen;
 10. Gebruikers Ons Trefpunt;
 11. Verslagen bezoeken aan dorpshuizen Land van Cuijk;
 12. Ruimtelijke analyse Ons Trefpunt Velp;
 13. Programma van Eisen;
 14. Tekening schetsontwerp Dorpshuis in voormalige kerk;
 15. Exploitatiebegroting;
 16. Taxatierapport kerk;
 17. Taxatierapport kerk met bijlagen (niet openbaar);
 18. Principeverzoek bedrijfsplan woningbouw Tolschehof Velp;
 19. Addendum Tolschehof Velp d.d. 21-07-2025;
 20. Senioren en starterswoningen Tolschehof;
 21. Bouwkostenraming;
 22. Plan RVO DUMAVA;
 23. Toekenningsbrief RvO DUMAVA subsidie;
 24. Q&A op analyse bouwkosten en exploitatiebegroting;



- c. Rapport Hospitality Group, exploitatieanalyse d.d. 15-07-2025;
- d. Brief samenwerking en overdracht kerk aan beheerstichting i.o. d.d. 27-10-2025;
- e. Koopovereenkomst kerk Velp d.d. 03-10-2025 (niet openbaar);
- f. Reactie gemeente op principeverzoek Parochiebestuur ontwikkeling Tolschestraat d.d. 03-06-2025;
- g. Begrotingswijziging 2026-9 MFA Velp.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman