

Datum:	7 december 2022	Zaaknummer:	640683
Van:	Het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Evelien van der Star		
Aan:	De raad van de gemeente Roosendaal		
Steller:			
Kopie aan:			
Onderwerp:	Dorpscentrumontwikkeling Nispen		
Bijlage:	Notitie onderzoek multifunctioneel centrum Nispen		

Inleiding

Per raadsmededeling van 19 juli 2022 hebben wij uw raad geïnformeerd dat door diverse ontwikkelingen (hogere rentelasten, stijging bouwkosten) de voorgenomen verbouwing van de Maria Hemelvaartkerk te Nispen tot multifunctioneel gebouw niet meer gerealiseerd worden binnen de financiële randvoorwaarden die uw raad in de Kadernota 2022 heeft gesteld. Nader onderzocht zou worden of het project binnen de randvoorwaarden van de kadernota kan worden vervolgd of dat nieuwe (financiële) kaders nodig zijn. Over de uitkomsten van dit onderzoek en de te nemen vervolgstappen zouden wij uw raad in december 2022 informeren.

Uitkomsten onderzoek

De uitkomsten van het onderzoek en een toelichting daarop treft u aan in bijgevoegde "Notitie onderzoek multifunctioneel centrum Nispen". Het onderzoek heeft plaatsgevonden in samenwerking met Stichting Dorpshuis Nisipa (Nisipa), Wit Gele Kruisvereniging en de Sint Norbertusparochie.

Kosten verbouwing kerk

Uit onderzoek is gebleken dat de verbouwing van de kerk tot multifunctioneel centrum, in een drietal scenario's¹, niet mogelijk is binnen het door uw raad vastgestelde financiële kader. De redenen hiervoor - samengevat - zijn met name:

- De gestegen bouwkosten. De inflatie is het afgelopen jaar fors toegenomen en daarmee ook de bouwkosten.
- Gestegen rente geldleningen. Gerekend wordt nu met een rentepercentage van 4%. Ten tijde van het vaststellen van de kadernota 2022 werd gerekend met een rentepercentage van 1,5%, gebaseerd op een af te sluiten lening door Nisipa. Als gevolg hiervan komen de jaarlijkse kapitaallasten van een geldlening aan Nisipa fors hoger te liggen dan het ter dekking hiervan in de kadernota 2022 beschikbaar gestelde jaarbedrag van € 75.000,--. Afhankelijk van het te kiezen scenario variëren de jaarlijkse kapitaallasten van € 160.175,-- tot maximaal € 213.175,--.
- Versobering (en daarmee een forse verlaging van het te investeren bedrag) van het plan van eisen is maar beperkt mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gewenste kwaliteitsniveau, de goedkeuring van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het opgestelde Plan van Eisen.

¹ De drie volgende scenario's zijn onderzocht:

1. Oorspronkelijk plan vervolgen met nieuwe financiële kaders.
2. Gedeeltelijk eigendom verbouwde kerk gemeente/Nisipa.
3. Volledig eigendom verbouwde kerk bij de gemeente. Verhuur aan Nisipa.

Alternatieven

Met Nisipa is ook gesproken over mogelijke alternatieven voor de verbouwing van de kerk tot een multifunctioneel centrum. Een mogelijk alternatief zou kunnen zijn het plegen van nieuwbouw/verbouw op de huidige locatie van dorps huis Nisipa. Door te streven naar maximale optimalisatie van de opbrengst door de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse en op de locatie van het Wit Gele Kruis Gebouw kunnen de kosten van dit scenario, thans geschat op ca. 2,2 miljoen euro, gedeeltelijk worden gedekt. Dit scenario is door Nisipa nog niet volledig (financieel) uitgewerkt. In hoeverre dit een realistisch financieel sluitende businesscase is nu niet duidelijk. De verwachting is wel dat het te investeren bedrag lager zal zijn dan het bedrag gemoed met de verbouwing van de kerk tot multifunctioneel centrum.

Voorkeursscenario

De onderzochte scenario's zijn tegen elkaar afgewogen aan de hand van maatschappelijke en financiële aspecten. Dit heeft ertoe geleid dat het college nu de voorkeur geeft aan het alternatieve scenario, te weten verbouw/nieuwbouw op de huidige locatie van het dorps huis Nisipa. De redenen voor het college om te kiezen voor dit scenario zijn:

- Kiezen voor verbouwing van de Heilige Hemelvaartkerk zou leiden tot een aanzienlijke verhoging van de jaarlijks door de gemeente te subsidiëren kapitaallasten ten opzichte van het bedrag waar rekening mee is gehouden in de kadernota 2022. Bij een looptijd van de geldlening van 30 jaren bedraagt dit verschil minimaal 2,55 miljoen euro (€ 160.175,-- - € 75.000,-- * 30). Niet uit te sluiten valt dat dit bedrag hoger zal uitvallen als gevolg van verdere stijging van bouwkosten en rentelasten. Het extra uitgeven van een dergelijk bedrag achten wij op dit moment, gelet op de gevolgen van de huidige hoge inflatie voor de inwoners en mogelijk naderende recessie, niet verantwoord.
- Verbouw/nieuwbouw op de huidige locatie van Nisipa, levert ook in dit scenario een bijdrage ten behoeve van de gewenste (senioren) woningen voor de inwoners van Nispen.
- Voorkomen van precedentwerking. Het grotendeels voor rekening nemen door de gemeente van de financierings- en onderhoudslasten van de tot een multifunctioneel centrum verbouwde kerk scheidt een precedent ten opzichte van andere buurt- en dorps huizen waar in de nabijheid een kerk komt leeg te staan.

Vervolg

Het voorkeursscenario van het college is onlangs in een bestuurlijk overleg besproken met bij het project betrokken partijen: Stichting Dorps huis Nisipa; Wit Gele Kruisvereniging en de Sint Norbertusparochie.

Hoewel teleurgesteld gaf de Sint Norbertusparochie aan te zullen gaan kijken naar andere bestemmingsmogelijkheden van de kerk. De gemeente zal zich binnen zijn mogelijkheden constructief opstellen.

Nisipa reageerde teleurgesteld op het door het college uitgesproken voorkeursscenario. Zij wil zich beraden op het aanbod van de gemeente om samen te werken aan de totstandkoming van een nieuw dorpshuis en woningbouw op de huidige locatie. Wij zullen u over de uitkomst hiervan begin 2023 nader informeren.

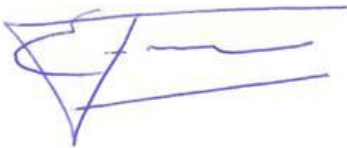
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



Notitie onderzoek multifunctioneel centrum Nispen

1. Inleiding

In maart 2019 hebben de gemeente Roosendaal, Stichting Dorpshuis Nisipa (Nisipa), de Wit Gele Kruisvereniging (WGK) en de Sint Norbertusparochie (Parochie) een intentieovereenkomst afgesloten om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de vestiging van een multifunctioneel centrum in de Maria Hemelvaartkerk in Nispen (kerk). Met de komst van een multifunctioneel centrum naar de kerk zou er woningbouw moeten gaan plaatsvinden op de huidige locatie van Nisipa. Het haalbaarheidsonderzoek is met een positief resultaat afgerond.

Om het initiatief formeel een goed vervolg te geven heeft het college van Roosendaal op 20 juli 2021 een aantal besluiten genomen (zie bijlage 1.). Aan deze besluitvorming lag ten grondslag het uitgangspunt dat Nisipa de Maria Hemelvaartkerk zou kopen van de Sint Norbertus Parochie, waarna de kerk zou worden verbouwd tot multifunctioneel gebouw. Ter financiering hiervan zou een lening van € 1.875.000,00 worden afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De gemeente Roosendaal zou hiervoor een gemeentegarantie verstrekken. De bouwkosten werden geschat op ca. 2,6 miljoen euro. Het ontbrekende bedrag van € 760.000,00 zou worden opgebracht door verkoop van de panden van Nisipa (en gronden van Nisipa) en WGK op de huidige locaties.. De kapitaallasten van de BNG-geldlening zouden worden gesubsidieerd door de gemeente Roosendaal. Echter, aan de eisen die de BNG stelde t.a.v. deze lening kon redelijkerwijs niet worden voldaan.¹ Reden waarom dit traject, waaronder de verdere behandeling van het raadsvoorstel ter zake, niet kon worden voortgezet.

Inmiddels had de raad van Roosendaal in de Kadernota van 2022 alvast besloten het project te willen ondersteunen door structureel een bedrag van € 75.000,- per jaar te reserveren in de begroting ter dekking van de te subsidiëren kapitaallasten van de door Nisipa aan te trekken BNG-geldlening.

Betrokken partijen zijn vervolgens gaan onderzoeken welke andere mogelijkheden er nog zijn om te komen tot de vestiging van een multifunctioneel centrum in de Maria Hemelvaartkerk te Nispen. Uw college heeft - gelet op de hierboven ontstane situatie - richting de raad (zie bijgevoegde raadsmededeling van 19 juli 2022) aangegeven - samengevat – om nader te onderzoeken of het project binnen de randvoorwaarden van uw raad (kadernota) kan worden vervolgd of dat nieuwe (financiële) kaders nodig zijn. Hierbij is aangegeven dat ernaar gestreefd wordt om de raad in december 2022 een nieuw voorstel te kunnen doen.

Nisipa ziet af van het in eigen beheer verbouwen van de kerk tot multifunctioneel gebouw. Reden is dat het bestuur van Nisipa gelet op de aanbestedingsregels en de omvang van het project geen ruimte ziet om deze verantwoordelijkheid op zich te nemen.

De diverse onderdelen van het project zijn op hun juridische consequenties beoordeeld en onderzocht. In de bijlage: “Juridische risico’s” wordt daarvan verslag gedaan. Opgemerkt moet worden dat als in de toekomst de plannen en overeenkomsten wijzigen, de juridische basis kan veranderen.

¹ Duidelijk werd dat het voldoen aan de eisen van de BNG teveel onzekerheid met zich mee zou brengen voor de voortgang van het project. Zo zou pas definitief uitsluitel kunnen worden gegeven door de BNG zodra onder meer de hoogte van de bouwsom bekend zou zijn.. Dit zou betekenen dat er kosten zouden moeten worden gemaakt voordat de BNG ter zake uitsluitel zou kunnen geven over de door Nisipa gevraagde lening. Voor Nisipa was dit onwenselijk.

In deze notitie worden de mogelijkheden zoals die door betrokken partijen zijn onderzocht weergegeven, zowel de voor- en tegen argumenten als de financiële gevolgen (paragraaf 4) die samenhangen met de desbetreffende keuzemogelijkheid. De bijlagen 5 tot en met 7 bevatten de financiële details.

Het vervolgtraject richting de raad zal worden afgestemd op de door uw college te maken keuzes in dit dossier.

2. Keuzemogelijkheden plan

De door de raad in de kadernota 2022 vastgestelde structurele bijdrage was bedoeld ter voldoening van de jaarlijkse kapitaallasten met betrekking tot de door Nisipa aan te trekken geldlening ter voldoening van de verbouwkosten van de kerk. Gebleken is dat de verbouwing van de kerk tot multifunctioneel centrum niet mogelijk is binnen het door de raad vastgestelde financiële kader. De redenen hiervoor - samengevat - zijn:

- De gestegen bouwkosten. De inflatie is het afgelopen jaar fors toegenomen en daarmee ook de bouwkosten.
- Gestegen rente geldleningen. Als gevolg hiervan komen de kapitaallasten van een geldlening aan Nisipa fors hoger te liggen (zie ook hieronder bij toelichting keuzemogelijkheid).
- De verwachte vertraging van 2-3 maanden (juli 2021) is opgelopen naar 18-24 maanden.
- De te betalen BTW in verband met de bouwkosten kunnen door de gemeente Roosendaal niet worden teruggevraagd via het BTW-compensatiefonds. In de oorspronkelijk begroting van de bouwkosten is hier wel rekening mee gehouden.
- Versobering (en daarmee een forse verlaging van het te investeren bedrag) van het plan van eisen is volgens Nisipa maar beperkt mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gewenste kwaliteitsniveau, de goedkeuring van CRK en het opgestelde Plan van Eisen.²

² Voorbeelden zijn:

- hoofdentree met een open/uitnodigend karakter door gebruikmaking van glas. Ook om een verbinding te maken met activiteiten op en rond het Kerkplein, een uitdrukkelijke wens en advies van de CRK.
- nieuwe aanbouw toiletten en ruimte fysiotherapie. Op wens en advies van de CRK zijn deze in het voorlopig ontwerp buiten de bestaande bouw gecreëerd.
- het creëren van extra licht in de kerk, door het openen van glas-in-lood ramen, noord- en zuidzijde voorzien van extra raampartijen, in het gebouw worden glazen wanden gebruikt voor het creëren van verschillende ruimtes
- de doelstelling om een energie neutraal multifunctionele centrum te realiseren.
- De noodzakelijke plaatsing van een “doos” als alternatief voor een bovenverdieping om voldoende te verhuren (vergader)ruimtes te creëren met behoud van (zicht op) de gemetselde gewelven die in de visie van de CRK een belangrijke monumentale en architectonische waarde bezitten.
- Aanwezigheid van een professionele kookfaciliteit in het gebouw is van cruciaal belang voor het aanbieden van activiteiten die zich richten op kwetsbare doelgroepen, zoals bijvoorbeeld het aanbieden van gezamenlijke maaltijden of bezorgen van maaltijden aan huis.
- Aanwezigheid van een ruimte die activiteiten – kerkelijk, cultureel of anderszins – met grotere bezoekersaantallen met bijbehorende faciliteiten is onontbeerlijk.

3. Scenario's

De volgende mogelijke alternatieven zijn onderzocht en besproken:

1. Oorspronkelijk plan vervolgen met nieuwe financiële kaders.
2. Gedeeltelijk eigendom verbouwde kerk gemeente/Nisipa.
3. Volledig eigendom verbouwde kerk bij de gemeente. Verhuur aan Nisipa.
4. Verbouwing huidige locatie Nisipa.

3.1 Oorspronkelijke plan (verkoop verbouwde kerk aan Nisipa) vervolgen met nieuwe financiële kaders

Het is mogelijk om het oorspronkelijke plan (verbouwing kerk en woningbouw huidige locatie Nisipa) te realiseren door als gemeente de kerk aan te kopen van het bisdom en deze na verbouwing tot een multifunctioneel gebouw te verkopen aan Nisipa. De hiervoor door de raad beschikbaar gestelde middelen zijn helaas ontoereikend om dit plan op dit moment te kunnen realiseren. Welke financiële kaders dan wel van toepassing zijn wordt hierna separaat toegelicht.

Er zijn een aantal argumenten aan te voeren om wel/niet te kiezen voor dit alternatief. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

Argumenten vóór

- Ontwikkeling woningbouw (woningbouwprogrammering heeft het over 10 appartementen ter plaatse/stedenbouwkundig is er waarschijnlijk meer mogelijk. 24 appartementen en vier woningen) op huidige locatie Nisipa.
- De kerk krijgt een duurzame bestemming en blijft als gemeentelijk monument behouden voor de Nispense en Roosendaalse gemeenschap.
- Eventuele leegstand en als gevolg daarvan verloedering van de kerk en directe omgeving wordt voorkomen.
- Voorkomen wordt dat de kerk eventueel een bestemming krijgt die niet gewenst is.
- De invulling van het tot multifunctioneel centrum verbouwde kerk is in principe flexibel in te vullen. Er zijn meerdere functies denkbaar, al naar gelang de maatschappelijke behoeften. Erfgoedcentrum van de Heemkunde Kring Nispen zal gebruik maken van het nieuwe centrum.
- De religieuze activiteiten voor grotere groepen (100 personen en meer) blijven mogelijk, zoals voor trouwen, dopen, eerste communie en begrafenissen.
- Een deel van de kerk zal worden gebruikt door het dorps huis Nisipa.
- Ruimte in het multifunctioneel gebouw voor paramedische functies (fysiotherapeut, diëtiste prikpost e.d.).
- Er is ruimte voor het uitoefenen van een horecafunctie die deels voor Nisipa, en deels commercieel zal worden geëxploiteerd.
- Er ontstaat een nieuw hart in het dorp, waar vele activiteiten (zie hiervoor) een plek kunnen vinden, waarbij de kerk haar toonaangevende plek in de dorpsgemeenschap behoudt.
- Gemeente verkrijgt een recht van eerste koop van de tot multifunctioneel centrum verbouwde kerk, waarbij de gemeente het pand kan kopen voor de getaxeerde waarde met aftrek van het totaalbedrag van de verstrekte gemeentelijke geldlening. Tegelijkertijd komt op dat moment het nog door Nisipa verschuldigde leningsbedrag te vervallen.

- Mocht de verkoop van de verbouwde kerk te zijner tijd te risicovol (juridisch risico i.v.m. Didam arrest) dan zal deze (o.g.v. afspraak in samenwerkingsovereenkomst) in eigendom blijven van de gemeente.
- Parkeerterrein achter de kerk blijft behouden voor toegang openluchttheater en basisschool. **Noot:** het huidige parkeerterrein bij de kerk dient ook als parkeerterrein voor het daarachterliggend openluchttheater en de basisschool. Het is echter niet de enige, maar wel de beste toegang tot het openluchttheater en de basisschool. De sportvelden kunnen via een andere ingang worden bereikt. In 2014 is tussen de bewonersplatform Nispen, parochie en gemeente een gebruikersovereenkomst gesloten m.b.t. het betreffend stuk grond waarna parkeerplaatsen en een turftuin zijn aangelegd.

Argumenten tegen

- Gemeente wordt geen eigenaar van de tot multifunctioneel centrum verbouwde kerk.
- Motie van de raad uit 2021 die leidt tot een onderzoek naar de noodzaak/mogelijkheden - mede i.v.m. de toekomstbestendigheid van de buurthuizen- om vast te stellen of de gebouwen terug in eigendom van de gemeente moeten worden genomen. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek en daaropvolgende mogelijke besluitvorming kan verkoop van de kerk aan Nisipa strijdig zijn met het gewenste beleid ter zake.
- De kerk zal geen "nieuw hart in Nispen" worden en verloren gaan voor de gemeenschap Nispen
 - o Verlies van een kerkfunctie in Nispen.
 - o Verlies van de turftuin naast de kerk en aangelegd door Nispenaren.
 - o Verlies van een 32-tal parkeerplaatsen achter het Kerkplein
 - o Verlies opgebouwde oude fundamenten van de vorige kerken (oudste gedeelten c.a. 1350).
 - o Verlies van de hoge monumentale waarden in de kerk, namelijk Priesterkoor, preekstoel, metselwerk van de gewelven, hoofdaltaar, boog.
- Mogelijk geen nieuwbouw van woningen en/of appartementen op de locatie Nisipa.
- Geen toiletgebouw met de mogelijkheid te gebruiken voor de bezoekers aan het openluchttheater.
- Toegang tot het openluchttheater alleen maar mogelijk via smalle gang aan de Dorpsstraat.

3.1 Gedeeltelijk eigendom verbouwde kerk gemeente/Nisipa

Ten opzichte van scenario 1 zal de gemeente in dit scenario gedeeltelijk eigenaar zijn. Het te verstrekken lening aan Nisipa door de gemeente is naar rato van het aandeel in eigendom van Nisipa. De overdrachtsbelasting zal lager zijn in verband met gedeeltelijk eigendom. De gemeente zal de investering deels activeren en daarop afschrijven. Ten opzichte van scenario 1 zijn de kosten voor de overdrachtsbelasting lager. Bij een scenario van 50%/50%³ scheelt dit in totaal €194.000,-. De totale investeringskosten komen hiermee uit op €3.154.000,-.

Argumenten vóór

³ Gedeeld eigendom zou, i.p.v. 50%/50%, ook naar rato inbreng te investeren bedrag kunnen plaatsvinden. Nisipa heeft evenwel aangegeven dat inbreng naar rato voor hen geen optie is.

- Idem argumenten vóór genoemd onder 3.1.
- Nisipa brengt ook de opbrengsten in van de verkoop van huidige locatie Nisipa en WGK aan de gemeente.
- De gemeente behoudt, hoewel niet geheel, gedeeltelijk zeggenschap over het multifunctioneel centrum op basis van gedeeld eigenaarschap.
- Didam arrest (zie bijlage 4) is niet aan de orde indien gekozen wordt voor aankoop kerk door zowel gemeente als Nisipa.

Argumenten tegen

- Zie argumenten tegen genoemd onder 3.1.
- Gemeente heeft niet het volledig eigendom van het multifunctioneel centrum en daarmee niet de volledige zeggenschap.
- Gedeeld eigendom vergroot complexiteit verhoudingen tussen gemeente en Nisipa. Verplichtingen en rechten van gemeente en Nisipa t.a.v. het gedeeld eigendom dienen goed te worden vastgelegd.
- Gebruik kerk wordt beperkt door gebruiksvoorwaarden d.m.v. een kwalitatief beding (beperkt gebruik kerk voor begrafenissen etc. door parochie, niet alles is toegestaan, beperkte horeca etc.) die het bisdom stelt aan verkoop van de kerk.
- Motie van de raad uit 2021 die leidt tot een onderzoek naar de noodzaak/mogelijkheden - mede i.v.m. de toekomstbestendigheid van de buurthuizen- om vast te stellen of de gebouwen terug in eigendom van de gemeente moeten worden genomen. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek (einddatum is niet bekend) en daaropvolgende mogelijke besluitvorming kan gedeeltelijke eigendom van de kerk strijdig zijn met het gewenste beleid ter zake.

3.2 Volledig eigendom verbouwde kerk bij de gemeente. Verhuur aan Nisipa

Dit scenario gaat uit ervan uit dat de gemeente verbouwing financiert, realiseert, eigendom behoudt, opneemt in de gemeentelijke balans (bezittingen) en daarna het gebouw verhuurt aan Nisipa. Nisipa ontvangt een subsidie ter compensatie van de huurlasten.

Argumenten vóór

- Idem argumenten vóór genoemd onder 3.1.
- Volledige zeggenschap pand/strategische investering.

Argumenten tegen

- Idem argumenten tegen genoemd onder 3.1.
- Gestelde voorwaarden Nisipa:
 - o Geen inbreng door Nisipa opbrengst verkoop/ontwikkelingen huidige locatie Nisipa en WGK.
 - o Verkoop grond onder WGK-gebouw (thans erfpacht en in eigendom gemeente) voor € 1,- aan WGK.
 - o Vergoeding door gemeente van de al gemaakte herontwikkelingskosten Nisipa (architect etc.) ad ca. € 100.000,-.

- Stichting Dorpshuis Nisipa huurt het multifunctioneel gebouw van de gemeente (Didamarrest geldt ook bij verhuur onroerend goed door gemeente) en exploiteert dat.
- Erfpachtconstructie, inclusief de gronden behorende bij de kerk (parkeerplaatsen, tuinen, terras voor de kerk, etc.).
- Gebruik kerk wordt beperkt door gebruiksvoorwaarden (beperkt gebruik kerk voor begrafenissen etc. door parochie, niet alles is toegestaan, beperkte horeca etc.) die het bisdom stelt aan verkoop van de kerk.

3.3 Verbouwing huidige locatie Nisipa

Verbouw/Nieuwbouw huidige locatie Nisipa en WGK wordt ontwikkeld door Nisipa

Argumenten vóór

- Nisipa geeft aan in dit geval te streven naar nieuwbouw/verbouw in eigen beheer en - zover mogelijk - voor eigen rekening. Maximale optimalisatie opbrengst door ontwikkeling van dorpshuis en woningbouw ter plaatse en op locatie WGK (red: indien gemeente meewerkt aan beëindigen erfpacht en overdragen grond).
- In principe geen investering gemeente. Ontwikkelingen kunnen t.z.t. evenwel aanleiding geven voor Nisipa om zich tot uw college te wenden om te vragen om een bijdrage in het ter zake te investeren bedrag. Verwachting is dat het in dat geval niet zal gaan om een bedrag zoals gemoeid met de keuzemogelijkheden genoemd onder 3.1 t/m 3.3. Nb: Dit scenario is door Nisipa nog niet volledig (financieel) uitgewerkt. In hoeverre dit een realistisch financieel sluitende businesscase is is nu niet duidelijk.

Argumenten tegen

- Argumenten vóór onder 3.1. komen te vervallen.
- Kerk komt leeg te staan met mogelijk verloedering tot gevolg (zie ook bijgevoegde notitie visie parochiebestuur, bijlage 3).
- Kerk verliest haar maatschappelijke functie (afgevraagd kan worden of dat wenselijk is). De parochie, die de kerk niet als zodanig kan en wil aanhouden, zal op korte termijn een projectontwikkelaar zoeken, die er vermoedelijk appartementen in zal vestigen. Bij de verkoop worden ook de parkeerplaatsen (t.b.v. basisschool en openluchttheater), tuin, enz. ingesloten.
- In het nieuwe dorpshuis op de huidige locatie van Nisipa zullen alleen activiteiten in het kader van het dorpshuis en onderdelen van de activiteiten WGK plaats gaan vinden. Dit in tegenstelling tot een multifunctioneel centrum (kerk) waar ook andere activiteiten van andere verenigingen/stichtingen (Heemkundekring etc.) mogelijk zullen zijn.

4 Financiële paragraaf

Ten opzichte van het voorstel dat bij de kadernota 2022 is ingebracht, hebben zich financieel een aantal ontwikkelingen voorgedaan die ertoe leiden dat deze ontwikkeling bestuurlijk heroverwogen moet worden. Voornaamste veranderingen zijn; de financiering, de financiële uitgangspunten, het benodigde investeringsbedrag en de jaarlijkse kapitaallasten.

4.1 De financiering

In het voorstel dat eerder via de kadernota 2022 aan de gemeenteraad is voorgelegd, ging we uit van een financiering door Nisipa bij de BNG-bank. De gemeente zou garantstaan voor deze lening. Omdat daarna is gebleken dat dit niet mogelijk is, zijn de in de vorige paragraaf genoemde alternatieven onderzocht en uitgewerkt. Variërend van gemeente investeert en Nisipa neemt het gebouw (deels) over, het eigendom komt deels/volledig bij de gemeente te liggen en Nisipa huurt van de gemeente. Nisipa verbouwd/realiseert nieuwbouw zelf op de huidige locatie en het WGK-gebouw.

4.2 De financiële uitgangspunten

- De looptijd is 30 jaar; is ongewijzigd,
- Er wordt gerekend met annuïtaire berekening; is ongewijzigd,
- Het toegepaste rentepercentage 4%⁴, was in de vorige versie 1,5% gebaseerd op een af te sluiten lening door Nisipa.
- I.v.m. de verwachte realisatieperiode eind 2024 wordt gerekend met indexering van 6% in 2023 en 4% in 2024.
- Post onvoorzien van 10% van het bedrag excl. btw.; is ongewijzigd.
- BTW last van 21%
- Inbreng van verkoop onroerend goed Bergsebaan 8/8a Nispen en Wit-Gele Kruis gebouw, Prins Bernhardstraat 2 Nispen; totaal €760.000,-; is ongewijzigd. Geldt alleen als Nisipa het gebouw uiteindelijk (deels) overneemt.
- Overdrachtsbelasting van 10,4%; gebaseerd op geldend percentage vanaf 2023
- De aankoop van het kerkgebouw is €1,-

4.3 Het benodigde investeringsbedrag (zie bijlage 7)

Het benodigde investeringsbedrag verschilt per scenario. Het oorspronkelijke investeringsbedrag bedroeg €2.635.000,-. Nisipa zou hier €760.000,- inbrengen waardoor een financieringsbehoefte is van € 1.875.000, -. Dit voorstel bleek niet mogelijk te zijn. Van de onderzochte scenario's is financieel in beeld gebracht wat de financiële impact van de scenario's is. Per scenario wordt dit hierna uiteengezet.

4.3.1 Scenario 1- Oorspronkelijke plan vervolgen met nieuwe financiële kaders (o.a. financiering door en via de gemeente)

Dit betreft het oorspronkelijke plan dat inhoudelijk niet is gewijzigd, maar financieel geactualiseerd is naar huidige inzichten en verwachte kostenstijgingen. In dit scenario investeert de gemeente en verkoopt daarna (na realisatie) het gebouw aan Nisipa. De gemeente zal om dit mogelijk te maken een gemeentelening verstrekken aan Nisipa. In dit scenario gaat het eigendom dus over naar Nisipa. Inclusief overdrachtsbelasting bedraagt de investering **€ 4.108.000, -**. Ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel verwachten we een kostenstijging bijna € 1.500.000, -. Deze kostenstijging is hoofdzakelijk toe te rekenen aan; prijsontwikkeling en toegenomen btw-last en overdrachtsbelasting.

Op het investeringsbedrag wordt € 760.000, - ingebracht door Nisipa. Hiermee wordt het netto te investeren bedrag **€ 3.348.000, -**. De inbreng door Nisipa geldt enkel als de gemeente het gebouw (deels) doorverkoopt aan Nisipa. In dit scenario komen de jaarlijkse kosten uit op **€192.000,-**.

⁴ Huidige rente die de gemeente moet betalen voor het aangaan van een 30-jarige financiering is 3%. Verwacht wordt dat deze de komende tijd zal stijgen. Daarom wordt in dit voorstel gerekend met 4% in overleg met de gemeentelijke treasurer.

4.3.2 Scenario 2 - Gedeeltelijk eigendom verbouwde kerk gemeente/Nisipa

Ten opzichte van scenario 1 zal de gemeente in dit scenario gedeeltelijk eigenaar zijn. De te verstrekken lening aan Nisipa door de gemeente is gelijk aan het bedrag dat de totale (netto) investeringskosten de inbreng vanuit Nisipa overschrijdt. De overdrachtsbelasting zal lager zijn in verband met gedeeltelijk eigendom. De gemeente zal de investering deels activeren en daarop afschrijven. Ten opzichte van scenario 1 zijn de kosten voor de overdrachtsbelasting lager. Bij een scenario van 50%/50% scheelt dit op totaal €194.000,-. De totale investeringskosten komen hiermee uit op €3.154.000,-. De jaarlijkse kosten in deze variant bedragen **€181.000,-** (kapitaalsubsidie).

4.3.3 Scenario 1 B/2B – Inbreng voordeel herontwikkeling

Een variant op scenario 1 en 2 is dat het voordeel van de herontwikkeling ad € 359.000, - wordt ingebracht. Dit betekent dat het te investeren bedrag hiermee daalt en uitkomt op € 2.890.000, - (scenario 1; jaarlijkse kosten **€171.000,-**; kapitaalsubsidie) en €2.796.000,- (scenario 2B; jaarlijkse kosten **€160.000,-**; deel gemeentelijke kapitaallasten en deels kapitaalsubsidie).

4.3.4 Scenario 3 - Volledig eigendom verbouwde kerk bij de gemeente. Verhuur aan Nisipa

Dit scenario gaat ervan uit van dat de gemeente de verbouwing financiert, realiseert, eigendom behoudt, opneemt in de gemeentelijke balans (bezittingen) en daarna het gebouw verhuurt aan Nisipa. Nisipa ontvangt een subsidie ter compensatie van de huurlasten. In dit scenario is er geen inbreng door Nisipa (ad €760.000,-) en komt de overdrachtsbelasting (€387.000,-) te vervallen. Het totaal te investeren bedrag komt uit op € 3.721.000, -. Door het vervallen van de inbreng door Nisipa valt het investeringsbedrag hoger uit. De jaarlijkse kapitaallasten in deze variant komen uit op **€213.000,-**.

4.3.5 Scenario 4- Verbouwing huidige locatie Nisipa en WGK-gebouw

Verbouw/Nieuwbouw huidige locatie Nisipa en WGK door Nisipa/WGK. De benodigde investering bedraagt €2,2 miljoen. De condities (inbreng en opbrengstoptimalisatie) moeten ervoor zorgen dat er uiteindelijk uit eigen middelen (bezittingen en te genereren opbrengsten) een sluitende business case gerealiseerd kan worden.

4.4 De kapitaallasten

De jaarlijkse kapitaallasten zijn afhankelijk van de gekozen variant. Per variant is dit nader uitgewerkt. De jaarlijkse kapitaallasten liggen tussen **€160.000,- en €213.000,-**. Het onderstaande staatje geeft per variant het benodigde investeringsbedrag en de verwachte kapitaallasten weer.

Recap varianten	Investeringsbedrag	Kapitaallasten	Totale rentelasten (4,0%)	Kapitaallasten gemeente	Te subsidiëren bedrag (direct)	Tekort
Scenario 1- Investering gemeenten en verkoop	€ 3.348.385	€ 191.806	€ 2.406.191		€ 191.806	€ 116.806
Scenario 1B- Scenario 1 + inbreng herontwikkelvoordeel	€ 2.989.385	€ 171.239	€ 2.148.180		€ 171.239	€ 96.239
Scenario 2- gedeeltelijk eigendom gemeente/Nisipa (50/50)	€ 3.154.874	€ 180.742	€ 2.267.392	€ 90.371	€ 90.371	€ 105.742
Scenario 2B - Scenario 2 + herontwikkelvoordeel	€ 2.795.874	€ 160.175	€ 2.009.380	€ 80.088	€ 80.088	€ 85.175
Scenario 3- Gemeente is 100% eigenaar	€ 3.721.363	€ 213.175	€ 2.674.264	€ 213.175	€ -	€ 138.175
Scenario 4- Nisipa investeert zelf	€ 2.200.000	€ -	€ -		€ -	€ -75.000

In de varianten dat gemeente (gedeeltelijke) eigenaar is, hebben we verschillende jaarlijkse stromen. Variant 1 gaat uit van kapitaalsubsidie. Variant 2 bestaat deels uit gemeentelijke kapitaallasten en kapitaallastensubsidie. In variant 3 betreft het gemeentelijke kapitaallasten.

4.5 Te subsidiëren bedrag

Als de lijn van het vorige voorstel als uitgangspunt genomen wordt, dan is het te subsidiëren bedrag gelijk aan de kapitaallasten. Bij de varianten waarbij het eigendom bij de gemeente blijft, is dit gelijk aan het huurbedrag.

Deze ontwikkeling heeft ook impact op de jaarlijkse regulier subsidiebijdrage. Deze bestaat voor 80% uit gebouw-gebonden activiteit. Deze ontwikkeling leidt tot wijziging hierop. In de varianten dat de investering uiteindelijk geheel of gedeeltelijk overgaat of gedaan wordt door Nisipa brengt dit nieuwe afschrijvingslasten en te voorziene onderhoudskosten met zich mee. Deze mate van investeringen leiden tot hogere afschrijvingslasten wat betekent dat ook de jaarlijkse subsidiebijdrage toeneemt. Voor het benodigde grootonderhoud dient in beeld gebracht te worden wat de benodigde toekomstige onderhoudsvoorziening (en de jaarlijkse stortingen) moet zijn. Verwacht wordt dat vanwege nieuwbouw de eerste 10 jaar geen tot nauwelijks onderhoudskosten nodig zijn. Tevens gaan we ervan uit dat de nieuwe locatie mogelijkheden biedt om meer eigen inkomsten te realiseren. Van belang is om hier ook nadere afspraken over te maken.

De reguliere kosten zoals dagelijks onderhoud en energiekosten maken deel uit van de reguliere exploitatie van Nisipa.

4.6 Benodigde dekking

In de kadernota is structureel €75.000,- voorzien voor deze investering. Op basis van de gekozen variant is hier **nog aanvullend** een benodigd budget tussen **€85.000,- en €138.000,-**. In geval dat Nisipa zelf investeert op de huidige locatie en op de locatie van WGK is de verwachting dat de gemeentelijk bijdrage minimaal tot weinig zal zijn en dus ook geen aanvullend budget nodig zal zijn.

Dekkingsrichting; het benodigde aanvullend budget te dekken uit de structurele begrotingsruimte en dit vanaf de begroting 2024 mee structureel mee te nemen in de begroting. Indien gekozen wordt voor variant 1, 2 of 3.

5 Conclusie

De keuzemogelijkheden hebben elk hun voor- en nadelen. Duidelijk is dat het behouden van de kerk in de vorm van een multifunctioneel centrum voor maatschappelijke activiteiten op dit moment een aanzienlijk hoger te investeren bedrag vraagt dan ten tijde van het collegebesluit van 2021 (zie bijlage 1.), waarvan de gemeente een groot gedeelte voor zijn rekening zal nemen. Daar staat tegenover dat de kerk in dat geval als kloppend hart voor Nispen behouden blijft.

Met het plegen van nieuwbouw/verbouwing op de huidige locatie Nisipa is, zo wordt nu ingeschat door Nisipa, een bedrag van ca. 2.2 miljoen euro gemoeid en geschiedt deze – zover mogelijk - voor

eigen rekening. De gemeente zal in dit scenario mogelijk toch gevraagd worden een gedeelte van de kosten te voldoen. Deze zullen dan wel lager zijn dan de kosten gemoeid met de realisatie van een multifunctioneel centrum (kerk).

Bijlagen:

1. Besluit college d.d. 20-07-2021
2. Raadsmededeling d.d. 19-07-2022
3. Notitie visie parochie
4. Notitie "Juridische risico's"
5. Annuïteitenberekening kapitaallasten
6. Berekening Nisipa en Wit Gele Kruis
7. Financiering herbestemming kerk Nispen

Onderwerp: Multifunctioneel gebouw Nispen

Zaaknummer	: 414540	Datum collegebehandeling	: 20 juli 2021
Portefeuillehouder	: Wethouder Raaijmakers	Fatale termijn (incl. reden)	: 15 juli 2021 Behandeling raadsvergadering oktober 2021.
Naam steller	: Dijkstra, Emile telefoon 9294	Openbaarheid	: Openbaar in overleg met portefeuillehouder
Team	: Concernstaf	Persbericht	: Nee
		Wekelijkse persbriefing	: Nee

Bijlagen: 2021 41 Begrotingswijzing Multifunctioneel gebouw Nispen.pdf (original), Advies inzake nieuw buurthuis Nisipa_18838607_2 (003).DOCX (original), Adviesnota Multifunctioneel gebouw Nispen.pdf (original), Bijlage78SOK2020-08-13 06-038-20 Norbertusparochie, Roosendaal, mogen ondertekenen overeenkomst met stichting dorpshuis Nisipa inzake H. Maria Hemelvaartkerk Nispen.pdf (original), DAEB def.docx (original), Lenaers Makelaardij taxatierapport Bergsebaan 8-8a Nispen.PDF (original), Meerjarenbegroting Nisipa ver. 20-4-2021.xlsx (original), Nisipa indicatieve termsheet d.d. 22-6-2021.pdf (original), Prins Bernhardstraat 2.pdf (original), Stappenplan voor het aantrekken van een lening met borgstelling.html (original), Verzoek begrotingssubsidie.pdf (original), Verzoek gemeentegarantie.pdf (original), Wijzigingsbesluitnadereregelsgemeentegaranties2.docx (original), bijlage 1SOK.pdf (original), bijlage 2SOK.pdf (original), bijlage 3sok.pdf (original), bijlage4SOKnispennplanningenfasering.pdf (original), bijlage6.sok.situatie onderzoek-versie 1.2 22 oktober 2018.pdf (original), defversiesoknisipa06072021.docx (original), toelichting raadsvoorstelNisipadef12072021.docx (original), toelichtingadviesnotamultifgebouwNispedef12072021.2docx.docx (original), wijziging beleidsregels gemeentegaranties en geldleningen_getekende versie.pdf (original)

Afgestemd met portefeuillehouder: Ja

Afgestemd met disciplines: Communicatie
Financiën
Juridische zaken
Overige (teams of groepen)

Afgestemd met medewerkers: Wouter Wille, Alexandra de Rio, Albert Scheerhoorn, Najib El-Allouchi, Wendy Marijnissen, Wim Glazenburg.

Voorstel tot besluit:

1. In te stemmen met het aangaan van bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst met stichting dorpshuis Nisipa, Sint Norbertus Parochie Roosendaal, Wit Gele Kruis Vereniging om te komen tot een multifunctioneel gebouw in Nispen.
2. In te stemmen met het verstrekken van een begrotingssubsidie van € 18.750 voor het kalenderjaar 2021 vanuit de kostenplaats ontmoetingsaccommodaties en buurthuizen en vanaf het kalenderjaar 2022 structureel een bedrag van € 75.000 te verstrekken aan stichting dorpshuis Nisipa vanuit de hiervoor genoemde kostenplaats .
3. Het Aanwijzingsbesluit "Dienst van Algemeen Economisch Belang", conform bijgevoegd aanwijzingsbesluit vast te stellen.
4. Het "Wijzigingsbesluit Beleidsregels gemeentegaranties en geldleningen gemeente Roosendaal", conform bijgevoegd wijzigingsbesluit vast te stellen.
5. In te stemmen met het voornemen om een gemeentegarantie van € 1.875.000 aan de Stichting dorpshuis Nisipa te Nispen te verstrekken met een looptijd van maximaal 30 jaar en de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om hierover haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
6. De raad voor te stellen gemeenschapshuis Nisipa aan te kopen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
7. De raad voor te stellen het Wit Gele Kruis over te nemen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
8. De raad voor te stellen twee kredieten te voteren, voor de aankoop en bijbehorende kosten van de objecten Nisipa (€ 430.000), het Wit Gele Kruis gebouw (€ 330.000) en aankoopkosten van maximaal € 15.000 middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
9. De raad voor te stellen de rentelasten van in totaal € 3.875 voor 2021 en jaarlijks € 7.750 vanaf 2022 van de bij beslispunt 8 genoemde kredieten te dekken vanuit het beschikbare financieringsresultaat binnen programma 6. middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
10. De raad voor te stellen de bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.

Besluit B&W d.d.: 20 juli 2021

Conform advies

Besluit:

1. In te stemmen met het aangaan van bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst met stichting dorps huis Nisipa, Sint Norbertus Parochie Roosendaal, Wit Gele Kruis Vereniging om te komen tot een multifunctioneel gebouw in Nispen.
2. In te stemmen met het verstrekken van een begrotingssubsidie van € 18.750 voor het kalenderjaar 2021 vanuit de kostenplaats ontmoetingsaccommodaties en buurthuizen en vanaf het kalenderjaar 2022 structureel een bedrag van € 75.000 te verstrekken aan stichting dorps huis Nisipa vanuit de hiervoor genoemde kostenplaats .
3. Het Aanwijzingsbesluit "Dienst van Algemeen Economisch Belang", conform bijgevoegd aanwijzingsbesluit vast te stellen.
4. Het "Wijzigingsbesluit Beleidsregels gemeentegaranties en geldleningen gemeente Roosendaal", conform bijgevoegd wijzigingsbesluit vast te stellen.
5. In te stemmen met het voornemen om een gemeentegarantie van € 1.875.000 aan de Stichting dorps huis Nisipa te Nispen te verstrekken met een looptijd van maximaal 30 jaar en de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om hierover haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
6. De raad voor te stellen gemeenschapshuis Nisipa aan te kopen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
7. De raad voor te stellen het Wit Gele Kruis over te nemen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
8. De raad voor te stellen twee kredieten te voteren, voor de aankoop en bijbehorende kosten van de objecten Nisipa (€ 430.000), het Wit Gele Kruis gebouw (€ 330.000) en aankoopkosten van maximaal € 15.000 middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
9. De raad voor te stellen de rentelasten van in totaal € 3.875 voor 2021 en jaarlijks € 7.750 vanaf 2022 van de bij beslispunt 8 genoemde kredieten te dekken vanuit het beschikbare financieringsresultaat binnen programma 6. middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.
10. De raad voor te stellen de bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen middels bijgevoegd concept raadsvoorstel.

Administratieve verwerking

Datum registratie: 12 mei 2021

Zaaknummer: 414540

Datum retour team:

Agendanummer B&W:

Parafen	Burgemeester	Wethouder Theunis	Wethouder Raaijmakers	Wethouder Lok	Wethouder van Ginderen	Wethouder Koenraad
	Conform	Conform	Conform	Conform	Conform	Conform

Samenvatting: *(geschikt voor plaatsing op openbare besluitenlijst)*

In maart 2019 hebben de gemeente, Stichting dorps huis Nisipa (verder: Nisipa), Sint Norbertus Parochie Roosendaal en de Wit-Gele Kruis vereniging (verder: Wit-Gele Kruis) een intentie-overeenkomst gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken van de verplaatsing van het gemeenschapshuis Nisipa naar de Maria Hemelvaartkerk. Het haalbaarheidsonderzoek is met een positief resultaat afgerond. Om het initiatief een goed vervolg te geven heeft het college ingestemd met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de betrokken partijen: Stichting dorps huis Nisipa, Wit Gele Kruis Vereniging en de Sint Norbertus Parochie Roosendaal.

Datum:	19 juli 2022	Zaaknummer: 574803
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder van der Star	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Steller:	W.G. Wille	
Kopie aan:	Ankie Hendriks, Hans Mulder Emile Dijkstra, Desiree Bax, Matthijs van Oosten, Daniëlle Laurijssens	
Onderwerp:	Dorpscentrumontwikkeling Nispen	
Bijlage:	-	

Inleiding

In maart 2019 hebben de gemeente Roosendaal, stichting dorpshuis Nisipa, de Wit Gele Kruisvereniging en de Sint Norbertusparochie een intentieovereenkomst afgesloten om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de verplaatsing van het dorpshuis naar de Maria Hemelvaartkerk in Nispen.

Het haalbaarheidsonderzoek is nagenoeg afgerond en de betrokken partijen bereiden zich voor op de volgende fase.

Uw raad heeft in de Kadernota van 2022 besloten het project te willen ondersteunen door structureel een bedrag van € 75.000,- te reserveren in de begroting. Dit bedrag is gebaseerd op de businesscase van dat moment.

Recente ontwikkelingen

Per brief van 8 september 2021 hebben wij u verzocht de behandeling van het raadsvoorstel multifunctioneel gebouw Nispen aan te houden. De directe aanleiding voor dit verzoek was - samengevat - gelegen in het feit dat de BNG aanvullende eisen had gesteld aan een te verstrekken geldlening aan stichting Nisipa, hetgeen gevolgen kon hebben voor de in het raadsvoorstel opgenomen bedragen.

Vanaf toen hebben betrokken partijen veelvuldig met elkaar gesproken om te bezien of en zo ja op welke wijze voldaan kan worden aan de aanvullende eisen. Duidelijk werd dat het voldoen aan de eisen van de BNG teveel onzekerheid met zich mee zou brengen voor de voortgang van het project. Zo zou pas definitief uitsluitel kunnen worden gegeven door de BNG zodra de hoogte van de bouwsom bekend zou zijn als ook aan de andere eisen zou zijn voldaan. Dit zou betekenen dat er kosten zouden moeten worden gemaakt voordat de BNG ter zake uitsluitel zou kunnen geven over de door Nisipa gevraagde lening. Voor Nisipa was dit onwenselijk. Betrokken partijen hebben vervolgens gekeken welke andere juridische en financiële mogelijkheden er nog zijn om de kerk te Nispen te herontwikkelen tot een multifunctioneel gebouw. Dit heeft de afgelopen maanden op hoofdlijnen geleid tot nieuwe mogelijke afspraken die momenteel verder worden uitgewerkt in een op te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Naast de bovengenoemde ontwikkelingen leiden conjuncturele ontwikkelingen tot een aantal zorgelijke ontwikkelingen. De rente stijgt, de inflatie neemt toe, de bouwkosten stijgen alsook de kosten voor energie en grondstoffen.

Consquenties

Door de geschetste ontwikkelingen kan het project niet meer gerealiseerd worden binnen de financiële randvoorwaarden die uw raad in de Kadernota heeft gesteld.

Vervolg(procedure)

Wij willen in deze situatie nader onderzoeken of wij binnen de randvoorwaarden van uw raad het project kunnen vervolgen of dat nieuwe (financiële) kaders nodig zijn. Wij doen dit samen met de betrokken partijen en dit proces zal de nodige tijd vragen. Op dit moment streven wij ernaar om u in december 2022 een nieuw voorstel te kunnen doen.

Afsluiting en ondertekening

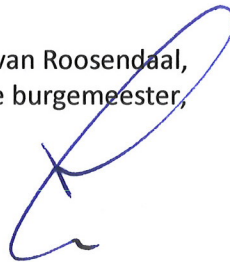
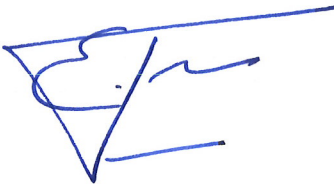
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



Notitie toekomst kerkgebouw Nispen.

In 2015 heeft het toenmalige parochiebestuur besloten om voor het kerkgebouw in Nispen op zoek te gaan naar een maatschappelijke herbestemming waarin een kleinere liturgische ruimte ten behoeve van het kerkbezoek kan worden ondergebracht. Het besluit impliceerde dat er afscheid genomen werd van het kerkgebouw enkel en alleen voor de liturgie. In de besturen van Nispa en de Wit-Gele Kruisvereniging heeft de parochie partners gevonden om het kerkgebouw te herbestemmen tot een maatschappelijk voorziening voor Nispen waarin het buurthuis, een liturgieruimte en mogelijk ook andere voorzieningen hun plek zouden kunnen krijgen. In het vertrouwen dat de herbestemming zou slagen heeft het parochiebestuur het kerkgebouw opengehouden. Dit ondanks aanzienlijke begrotingstekorten. Het huidige plan voorziet in een zelfstandige liturgische ruimte, het buurthuis, ruimte voor een fysiotherapeut en ruimte voor de Heemkundekring de Heerlijckheid Nispen.

Het parochiebestuur hecht grote waarde aan deze herbestemming. Het heeft een grote voorkeur omdat op deze wijze het kerkgebouw behouden blijft als een maatschappelijke voorziening voor het dorp Nispen. Het parochiebestuur is bereid hier offers voor te brengen, door genoeg te nemen met een beperkte liturgieruimte, medegebruik van andere ruimten voor pastoraal werk en, met de inmiddels verkregen noodzakelijke instemming van de Bisschop, het gebouw om niet over te dragen.

Overdracht is inclusief het tussen het kerkgebouw en begraafplaats gelegen terrein dat, nu in gebruik is als openbaar parkeerterrein, toegang geeft tot het openluchttheater en deels is ingericht als turftuin. In 2014 heeft de parochie een overeenkomst voor aanleg, gebruik en onderhoud afgesloten met de Gemeente Roosendaal en Stichting Bewonersplatform Nispen. De overeenkomst heeft een duur van 10 jaren en eindigt in 2024. Het gebruiksrecht kan stilzwijgend worden verlengd.

Het parochiebestuur staat voor de afweging of het gebruik van het gebouw op korte termijn überhaupt kan worden gecontinueerd. Als deze herbestemming niet tot stand komt dan zal het parochiebestuur genoodzaakt zijn om het gebouw snel op de markt te koop aan te bieden. Het is ongewis wat dit betekent voor het gebruiksrecht op het parkeerterrein. Inclusief het terrein zal het gebouw een grotere economische waarde hebben en meer interessant zijn voor initiatieven van projectontwikkelaars.

Volledige instandhouding van het gebouw als liturgische ruimte is niet mogelijk. De volgende opties komen in beeld.

1. Verkoop waarbij het gebouw bijvoorbeeld een woningfunctie krijgt met daarin een kleine liturgische ruimte.
2. Verkoop waarbij de koper volledig bepaalt wat een nieuwe functie voor het gebouw wordt. Er is dan geen liturgische ruimte meer in het gebouw. Deze kan dan wellicht elders in het dorp gevonden worden, bijvoorbeeld in het huidige pastoraal centrum op Kerkplein nummer 7.
3. Verkoop van alle bezittingen in Nispen, parochie trekt zich volledig terug uit het dorp. Vooralsnog is dit zeer onwenselijk.

Deze opties betekenen dat een andere functie voor het kerkgebouw erg onduidelijk is. Het parochiebestuur zal zich moeten beraden over de vraag of het openhouden van de kerk in afwachting van een andere herbestemming nog wel verantwoord is. Langdurige leegstand dreigt. In de directe omgeving zijn daar voorbeelden van. De uiteindelijke bestemming zal dan meer bepaald worden door de mogelijkheden en voorkeuren die een ontwikkelaar ziet. De kans dat de betekenis van het gebouw als een maatschappelijke voorziening voor het dorp verdwijnt is dan nadrukkelijk

aanwezig. De status van een gemeentelijk monument zal een andere herbestemming zeker bemoeilijken.

De nu uitgewerkte herbestemming heeft duidelijk de voorkeur. Het gebouw blijft dan immers als maatschappelijke voorziening voor het dorp beschikbaar. Dit met behoudt van een liturgieruimte in een deel van het gebouw. Het pastorale werk in Nispen wordt gecontinueerd. De historische sacrale sfeer van de ruimte zal herkenbaar blijven. Het gebouw behoudt zijn betekenis voor de samenleving in Nispen.

Sint Norbertusparochie |09-2022

Juridische aspecten ontwikkeling kerk Nispen/Multifunctioneel gebouw

Staatssteun

De verwachting is dat er geen sprake is van verenigingen c.q. bezoekers vanuit België die het te realiseren multifunctioneel gebouw (Kerk Nispen) zouden gaan gebruiken. Dit is echter niet geheel bij voorbaat uit te sluiten. Om te voorkomen dat de te verstrekken subsidie (vergoeding kapitaallasten gemeentelijke lening) aan Nisipa wordt beschouwd als staatssteun heeft het de voorkeur dat het college van Roosendaal de diensten van de Stichting dorps huis Nisipa aanwijst als DAEB. In dat geval kan in voorkomend geval de te vertrekken subsidie aan Nisipa formeel worden beschouwd als gerechtvaardigde staatssteun.

Indien de gemeente de kerk zou doorverkopen of verhuren aan Nisipa zullen – zo is afgesproken – de kapitaallasten van een eventueel te verstekken lening dan wel de kosten van huur door de gemeente worden gesubsidieerd. Tevens zal een eventuele koopsom van de kerk mogelijk lager uitvallen dan de marktwaarde. Dit alles betekent dat Nisipa geleidelijk wordt bevoordeeld ten opzichte van andere ondernemingen en dat dit wellicht de handel tussen lidstaten zou beïnvloeden (Nispen ligt tegen de grens met België). Hiermee zou er sprake zijn van staatssteun. Om deze staatssteun toch rechtmatig te doen zijn kunnen de activiteiten van Nisipa worden aangewezen door het college als zgn. DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang). Dit heeft het vorige college van Roosendaal al op 20 juli 2021 besloten. Echter, een uitspraak medio maart 2021 van het Europese Hof van Justitie bepaalt dat de activiteiten van een DAEB formeel afdwingbaar moeten zijn. Dit betekent in onderhavig geval dat de tussen de gemeente en Nisipa formeel moet zijn vastgelegd dat Nisipa de activiteiten genoemd in de DAEB zal uitvoeren. Dit zou tot op zeker niveau formeel kunnen worden vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Nisipa. Indien Nisipa echter weigert de betreffende activiteiten DAEB (zijnde beheer van het multifunctioneel gebouw) uit te voeren staat hier geen sanctie op anders dan het niet uitbetalen/terugvorderen van subsidie. Of de rechter in voorkomend geval een dergelijke constructie voldoende vindt is bij voorbaat niet te zeggen. Het Hof van Justitie heeft hierover nog geen uitspraken gedaan. Dit punt levert dan ook een mogelijk risico op. Immers, indien de rechter van oordeel is dat er sprake is van onrechtmatige staatssteun dient o.a. de constructie te worden beëindigd en kan er ook een aanzienlijke boete worden opgelegd. Hoe groot genoemd risico is is niet te zeggen. Wel is het zo dat de uitspraak van het Europese Hof van Justitie nog niet veel aandacht heeft gekregen. Zo maakt de handreiking van de VNG en Europa Decentraal van de uitspraak van het hof (nog) geen melding. Uitgangspunt is dat het college in deze van mening is dat er geen sprake is van beïnvloeding van de handel met België en daarmee ook geen sprake kan zijn van staatssteun. Echter, ook dit standpunt is niet geheel waterdicht omdat dit standpunt niet feitelijk met gegevens kan worden onderbouwd. Concluderend: er is een risico m.b.t. thema staatssteun zowel m.b.t. de toegewezen DAEB als het standpunt dat er geen sprake is van beïnvloeding van de handel met België.*

Uitspraak Hoge Raad 26 november 2021/verkoop gemeentelijk onroerend goed

De uitspraak van de Hoge Raad heeft tot gevolg dat verkoop en verhuur van gemeentelijk onroerend goed niet zomaar een op een mag verkopen of verhuren. Een selectieprocedure, die vooraf bekend moet worden gemaakt zou uiteindelijk moeten leiden tot een koper/huurder van het gemeentelijk onroerend goed. Van de selectieprocedure kan worden afgeweken indien kan worden aangenomen dat er slechts een geschikte gegadigde zal zijn. Dit zal dan ook tijdig voorafgaand aan de verkoop aan iedereen openbaar bekend moeten worden gemaakt. Dit betekent dat indien de gemeente de kerk Nispen van het bisdom zou kopen deze niet zonder meer zou mogen worden doorverkocht aan stichting Nisipa zonder dat hier een goede reden aan ten grondslag zou liggen. Een goede reden zou kunnen zijn dat het bisdom al met Nisipa goede afspraken heeft gemaakt over het gebruik van de kerk door zowel Nisipa zelf maar ook door het bisdom (herdenkingen etc.). Indien de koopovereenkomst vermeldt dat de gemeente alleen de kerk mag doorverkopen aan stichting Nisipa in verband met de gemaakte afspraken over het gebruik van de kerk en dit openbaar bekend wordt gemaakt wordt voldaan aan de voorwaarden van de uitzonderingsmogelijkheid. Het risico wordt hiermee zoveel als mogelijk beperkt. Het risico blijft evenwel aanwezig dat de rechter hier in voorkomend geval (een belanghebbende stapt naar de rechter omdat hij het niet eens is met de een op een doorverkoop aan Nisipa) anders over denkt. *

- ***Bovenstaande juridische kanttekeningen zijn eerder dit jaar – na advies van AKD - in beeld gebracht. Desgevraagd heeft AKD d.d. 15-11-2022 laten weten dat deze kanttekeningen nog actueel zijn.***

Eenvoudige leningcalculator

Waarden invoeren	
Geleend bedrag	€ 1.875.000,00
Jaarlijks rentepercentage	1,50%
Looptijd in jaren	30
Begindatum van de lening	1-1-2024
Maandelijkse betaling	€ 6.471,00
Aantal betalingen	360
Totale rente	€ 454.561,42
TOTALE LENINGKOSTEN	€ 2.329.561,42

Nr.	Betaling Datum	Begin-Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind-saldo
1	1-2-2024	€ 1.875.000,00	€ 6.471,00	€ 4.127,25	€ 2.343,75	€ 1.870.872,75
2	1-3-2024	€ 1.870.872,75	€ 6.471,00	€ 4.132,41	€ 2.338,59	€ 1.866.740,33
3	1-4-2024	€ 1.866.740,33	€ 6.471,00	€ 4.137,58	€ 2.333,43	€ 1.862.602,75
4	1-5-2024	€ 1.862.602,75	€ 6.471,00	€ 4.142,75	€ 2.328,25	€ 1.858.460,00
5	1-6-2024	€ 1.858.460,00	€ 6.471,00	€ 4.147,93	€ 2.323,08	€ 1.854.312,08
6	1-7-2024	€ 1.854.312,08	€ 6.471,00	€ 4.153,11	€ 2.317,89	€ 1.850.158,96
7	1-8-2024	€ 1.850.158,96	€ 6.471,00	€ 4.158,31	€ 2.312,70	€ 1.846.000,66
8	1-9-2024	€ 1.846.000,66	€ 6.471,00	€ 4.163,50	€ 2.307,50	€ 1.841.837,15
9	1-10-2024	€ 1.841.837,15	€ 6.471,00	€ 4.168,71	€ 2.302,30	€ 1.837.668,45
10	1-11-2024	€ 1.837.668,45	€ 6.471,00	€ 4.173,92	€ 2.297,09	€ 1.833.494,53
11	1-12-2024	€ 1.833.494,53	€ 6.471,00	€ 4.179,14	€ 2.291,87	€ 1.829.315,39
12	1-1-2025	€ 1.829.315,39	€ 6.471,00	€ 4.184,36	€ 2.286,64	€ 1.825.131,03
13	1-2-2025	€ 1.825.131,03	€ 6.471,00	€ 4.189,59	€ 2.281,41	€ 1.820.941,44
14	1-3-2025	€ 1.820.941,44	€ 6.471,00	€ 4.194,83	€ 2.276,18	€ 1.816.746,61
15	1-4-2025	€ 1.816.746,61	€ 6.471,00	€ 4.200,07	€ 2.270,93	€ 1.812.546,54
16	1-5-2025	€ 1.812.546,54	€ 6.471,00	€ 4.205,32	€ 2.265,68	€ 1.808.341,22
17	1-6-2025	€ 1.808.341,22	€ 6.471,00	€ 4.210,58	€ 2.260,43	€ 1.804.130,65
18	1-7-2025	€ 1.804.130,65	€ 6.471,00	€ 4.215,84	€ 2.255,16	€ 1.799.914,80
19	1-8-2025	€ 1.799.914,80	€ 6.471,00	€ 4.221,11	€ 2.249,89	€ 1.795.693,69
20	1-9-2025	€ 1.795.693,69	€ 6.471,00	€ 4.226,39	€ 2.244,62	€ 1.791.467,31
21	1-10-2025	€ 1.791.467,31	€ 6.471,00	€ 4.231,67	€ 2.239,33	€ 1.787.235,64
22	1-11-2025	€ 1.787.235,64	€ 6.471,00	€ 4.236,96	€ 2.234,04	€ 1.782.998,68
23	1-12-2025	€ 1.782.998,68	€ 6.471,00	€ 4.242,26	€ 2.228,75	€ 1.778.756,42
24	1-1-2026	€ 1.778.756,42	€ 6.471,00	€ 4.247,56	€ 2.223,45	€ 1.774.508,86
25	1-2-2026	€ 1.774.508,86	€ 6.471,00	€ 4.252,87	€ 2.218,14	€ 1.770.256,00
26	1-3-2026	€ 1.770.256,00	€ 6.471,00	€ 4.258,18	€ 2.212,82	€ 1.765.997,81
27	1-4-2026	€ 1.765.997,81	€ 6.471,00	€ 4.263,51	€ 2.207,50	€ 1.761.734,31
28	1-5-2026	€ 1.761.734,31	€ 6.471,00	€ 4.268,84	€ 2.202,17	€ 1.757.465,47
29	1-6-2026	€ 1.757.465,47	€ 6.471,00	€ 4.274,17	€ 2.196,83	€ 1.753.191,30
30	1-7-2026	€ 1.753.191,30	€ 6.471,00	€ 4.279,51	€ 2.191,49	€ 1.748.911,78
31	1-8-2026	€ 1.748.911,78	€ 6.471,00	€ 4.284,86	€ 2.186,14	€ 1.744.626,92
32	1-9-2026	€ 1.744.626,92	€ 6.471,00	€ 4.290,22	€ 2.180,78	€ 1.740.336,70
33	1-10-2026	€ 1.740.336,70	€ 6.471,00	€ 4.295,58	€ 2.175,42	€ 1.736.041,12
34	1-11-2026	€ 1.736.041,12	€ 6.471,00	€ 4.300,95	€ 2.170,05	€ 1.731.740,16
35	1-12-2026	€ 1.731.740,16	€ 6.471,00	€ 4.306,33	€ 2.164,68	€ 1.727.433,83
36	1-1-2027	€ 1.727.433,83	€ 6.471,00	€ 4.311,71	€ 2.159,29	€ 1.723.122,12
37	1-2-2027	€ 1.723.122,12	€ 6.471,00	€ 4.317,10	€ 2.153,90	€ 1.718.805,02
38	1-3-2027	€ 1.718.805,02	€ 6.471,00	€ 4.322,50	€ 2.148,51	€ 1.714.482,52
39	1-4-2027	€ 1.714.482,52	€ 6.471,00	€ 4.327,90	€ 2.143,10	€ 1.710.154,62
40	1-5-2027	€ 1.710.154,62	€ 6.471,00	€ 4.333,31	€ 2.137,69	€ 1.705.821,31
41	1-6-2027	€ 1.705.821,31	€ 6.471,00	€ 4.338,73	€ 2.132,28	€ 1.701.482,58

€ 77.652,05

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
42	1-7-2027	€ 1.701.482,58	€ 6.471,00	€ 4.344,15	€ 2.126,85	€ 1.697.138,43
43	1-8-2027	€ 1.697.138,43	€ 6.471,00	€ 4.349,58	€ 2.121,42	€ 1.692.788,85
44	1-9-2027	€ 1.692.788,85	€ 6.471,00	€ 4.355,02	€ 2.115,99	€ 1.688.433,83
45	1-10-2027	€ 1.688.433,83	€ 6.471,00	€ 4.360,46	€ 2.110,54	€ 1.684.073,37
46	1-11-2027	€ 1.684.073,37	€ 6.471,00	€ 4.365,91	€ 2.105,09	€ 1.679.707,46
47	1-12-2027	€ 1.679.707,46	€ 6.471,00	€ 4.371,37	€ 2.099,63	€ 1.675.336,09
48	1-1-2028	€ 1.675.336,09	€ 6.471,00	€ 4.376,83	€ 2.094,17	€ 1.670.959,26
49	1-2-2028	€ 1.670.959,26	€ 6.471,00	€ 4.382,30	€ 2.088,70	€ 1.666.576,95
50	1-3-2028	€ 1.666.576,95	€ 6.471,00	€ 4.387,78	€ 2.083,22	€ 1.662.189,17
51	1-4-2028	€ 1.662.189,17	€ 6.471,00	€ 4.393,27	€ 2.077,74	€ 1.657.795,90
52	1-5-2028	€ 1.657.795,90	€ 6.471,00	€ 4.398,76	€ 2.072,24	€ 1.653.397,14
53	1-6-2028	€ 1.653.397,14	€ 6.471,00	€ 4.404,26	€ 2.066,75	€ 1.648.992,89
54	1-7-2028	€ 1.648.992,89	€ 6.471,00	€ 4.409,76	€ 2.061,24	€ 1.644.583,12
55	1-8-2028	€ 1.644.583,12	€ 6.471,00	€ 4.415,28	€ 2.055,73	€ 1.640.167,85
56	1-9-2028	€ 1.640.167,85	€ 6.471,00	€ 4.420,79	€ 2.050,21	€ 1.635.747,05
57	1-10-2028	€ 1.635.747,05	€ 6.471,00	€ 4.426,32	€ 2.044,68	€ 1.631.320,73
58	1-11-2028	€ 1.631.320,73	€ 6.471,00	€ 4.431,85	€ 2.039,15	€ 1.626.888,88
59	1-12-2028	€ 1.626.888,88	€ 6.471,00	€ 4.437,39	€ 2.033,61	€ 1.622.451,49
60	1-1-2029	€ 1.622.451,49	€ 6.471,00	€ 4.442,94	€ 2.028,06	€ 1.618.008,55
61	1-2-2029	€ 1.618.008,55	€ 6.471,00	€ 4.448,49	€ 2.022,51	€ 1.613.560,05
62	1-3-2029	€ 1.613.560,05	€ 6.471,00	€ 4.454,05	€ 2.016,95	€ 1.609.106,00
63	1-4-2029	€ 1.609.106,00	€ 6.471,00	€ 4.459,62	€ 2.011,38	€ 1.604.646,38
64	1-5-2029	€ 1.604.646,38	€ 6.471,00	€ 4.465,20	€ 2.005,81	€ 1.600.181,18
65	1-6-2029	€ 1.600.181,18	€ 6.471,00	€ 4.470,78	€ 2.000,23	€ 1.595.710,41
66	1-7-2029	€ 1.595.710,41	€ 6.471,00	€ 4.476,37	€ 1.994,64	€ 1.591.234,04
67	1-8-2029	€ 1.591.234,04	€ 6.471,00	€ 4.481,96	€ 1.989,04	€ 1.586.752,08
68	1-9-2029	€ 1.586.752,08	€ 6.471,00	€ 4.487,56	€ 1.983,44	€ 1.582.264,52
69	1-10-2029	€ 1.582.264,52	€ 6.471,00	€ 4.493,17	€ 1.977,83	€ 1.577.771,34
70	1-11-2029	€ 1.577.771,34	€ 6.471,00	€ 4.498,79	€ 1.972,21	€ 1.573.272,55
71	1-12-2029	€ 1.573.272,55	€ 6.471,00	€ 4.504,41	€ 1.966,59	€ 1.568.768,14
72	1-1-2030	€ 1.568.768,14	€ 6.471,00	€ 4.510,04	€ 1.960,96	€ 1.564.258,09
73	1-2-2030	€ 1.564.258,09	€ 6.471,00	€ 4.515,68	€ 1.955,32	€ 1.559.742,41
74	1-3-2030	€ 1.559.742,41	€ 6.471,00	€ 4.521,33	€ 1.949,68	€ 1.555.221,09
75	1-4-2030	€ 1.555.221,09	€ 6.471,00	€ 4.526,98	€ 1.944,03	€ 1.550.694,11
76	1-5-2030	€ 1.550.694,11	€ 6.471,00	€ 4.532,64	€ 1.938,37	€ 1.546.161,47
77	1-6-2030	€ 1.546.161,47	€ 6.471,00	€ 4.538,30	€ 1.932,70	€ 1.541.623,17
78	1-7-2030	€ 1.541.623,17	€ 6.471,00	€ 4.543,97	€ 1.927,03	€ 1.537.079,20
79	1-8-2030	€ 1.537.079,20	€ 6.471,00	€ 4.549,65	€ 1.921,35	€ 1.532.529,54
80	1-9-2030	€ 1.532.529,54	€ 6.471,00	€ 4.555,34	€ 1.915,66	€ 1.527.974,20
81	1-10-2030	€ 1.527.974,20	€ 6.471,00	€ 4.561,04	€ 1.909,97	€ 1.523.413,16
82	1-11-2030	€ 1.523.413,16	€ 6.471,00	€ 4.566,74	€ 1.904,27	€ 1.518.846,43
83	1-12-2030	€ 1.518.846,43	€ 6.471,00	€ 4.572,45	€ 1.898,56	€ 1.514.273,98
84	1-1-2031	€ 1.514.273,98	€ 6.471,00	€ 4.578,16	€ 1.892,84	€ 1.509.695,82
85	1-2-2031	€ 1.509.695,82	€ 6.471,00	€ 4.583,88	€ 1.887,12	€ 1.505.111,93
86	1-3-2031	€ 1.505.111,93	€ 6.471,00	€ 4.589,61	€ 1.881,39	€ 1.500.522,32
87	1-4-2031	€ 1.500.522,32	€ 6.471,00	€ 4.595,35	€ 1.875,65	€ 1.495.926,97
88	1-5-2031	€ 1.495.926,97	€ 6.471,00	€ 4.601,10	€ 1.869,91	€ 1.491.325,87
89	1-6-2031	€ 1.491.325,87	€ 6.471,00	€ 4.606,85	€ 1.864,16	€ 1.486.719,03
90	1-7-2031	€ 1.486.719,03	€ 6.471,00	€ 4.612,61	€ 1.858,40	€ 1.482.106,42
91	1-8-2031	€ 1.482.106,42	€ 6.471,00	€ 4.618,37	€ 1.852,63	€ 1.477.488,05
92	1-9-2031	€ 1.477.488,05	€ 6.471,00	€ 4.624,14	€ 1.846,86	€ 1.472.863,91
93	1-10-2031	€ 1.472.863,91	€ 6.471,00	€ 4.629,92	€ 1.841,08	€ 1.468.233,98
94	1-11-2031	€ 1.468.233,98	€ 6.471,00	€ 4.635,71	€ 1.835,29	€ 1.463.598,27
95	1-12-2031	€ 1.463.598,27	€ 6.471,00	€ 4.641,51	€ 1.829,50	€ 1.458.956,77

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
96	1-1-2032	€ 1.458.956,77	€ 6.471,00	€ 4.647,31	€ 1.823,70	€ 1.454.309,46
97	1-2-2032	€ 1.454.309,46	€ 6.471,00	€ 4.653,12	€ 1.817,89	€ 1.449.656,34
98	1-3-2032	€ 1.449.656,34	€ 6.471,00	€ 4.658,93	€ 1.812,07	€ 1.444.997,41
99	1-4-2032	€ 1.444.997,41	€ 6.471,00	€ 4.664,76	€ 1.806,25	€ 1.440.332,65
100	1-5-2032	€ 1.440.332,65	€ 6.471,00	€ 4.670,59	€ 1.800,42	€ 1.435.662,06
101	1-6-2032	€ 1.435.662,06	€ 6.471,00	€ 4.676,43	€ 1.794,58	€ 1.430.985,64
102	1-7-2032	€ 1.430.985,64	€ 6.471,00	€ 4.682,27	€ 1.788,73	€ 1.426.303,36
103	1-8-2032	€ 1.426.303,36	€ 6.471,00	€ 4.688,12	€ 1.782,88	€ 1.421.615,24
104	1-9-2032	€ 1.421.615,24	€ 6.471,00	€ 4.693,98	€ 1.777,02	€ 1.416.921,25
105	1-10-2032	€ 1.416.921,25	€ 6.471,00	€ 4.699,85	€ 1.771,15	€ 1.412.221,40
106	1-11-2032	€ 1.412.221,40	€ 6.471,00	€ 4.705,73	€ 1.765,28	€ 1.407.515,67
107	1-12-2032	€ 1.407.515,67	€ 6.471,00	€ 4.711,61	€ 1.759,39	€ 1.402.804,07
108	1-1-2033	€ 1.402.804,07	€ 6.471,00	€ 4.717,50	€ 1.753,51	€ 1.398.086,57
109	1-2-2033	€ 1.398.086,57	€ 6.471,00	€ 4.723,40	€ 1.747,61	€ 1.393.363,17
110	1-3-2033	€ 1.393.363,17	€ 6.471,00	€ 4.729,30	€ 1.741,70	€ 1.388.633,87
111	1-4-2033	€ 1.388.633,87	€ 6.471,00	€ 4.735,21	€ 1.735,79	€ 1.383.898,66
112	1-5-2033	€ 1.383.898,66	€ 6.471,00	€ 4.741,13	€ 1.729,87	€ 1.379.157,53
113	1-6-2033	€ 1.379.157,53	€ 6.471,00	€ 4.747,06	€ 1.723,95	€ 1.374.410,47
114	1-7-2033	€ 1.374.410,47	€ 6.471,00	€ 4.752,99	€ 1.718,01	€ 1.369.657,48
115	1-8-2033	€ 1.369.657,48	€ 6.471,00	€ 4.758,93	€ 1.712,07	€ 1.364.898,55
116	1-9-2033	€ 1.364.898,55	€ 6.471,00	€ 4.764,88	€ 1.706,12	€ 1.360.133,67
117	1-10-2033	€ 1.360.133,67	€ 6.471,00	€ 4.770,84	€ 1.700,17	€ 1.355.362,83
118	1-11-2033	€ 1.355.362,83	€ 6.471,00	€ 4.776,80	€ 1.694,20	€ 1.350.586,03
119	1-12-2033	€ 1.350.586,03	€ 6.471,00	€ 4.782,77	€ 1.688,23	€ 1.345.803,26
120	1-1-2034	€ 1.345.803,26	€ 6.471,00	€ 4.788,75	€ 1.682,25	€ 1.341.014,51
121	1-2-2034	€ 1.341.014,51	€ 6.471,00	€ 4.794,74	€ 1.676,27	€ 1.336.219,77
122	1-3-2034	€ 1.336.219,77	€ 6.471,00	€ 4.800,73	€ 1.670,27	€ 1.331.419,04
123	1-4-2034	€ 1.331.419,04	€ 6.471,00	€ 4.806,73	€ 1.664,27	€ 1.326.612,31
124	1-5-2034	€ 1.326.612,31	€ 6.471,00	€ 4.812,74	€ 1.658,27	€ 1.321.799,58
125	1-6-2034	€ 1.321.799,58	€ 6.471,00	€ 4.818,75	€ 1.652,25	€ 1.316.980,82
126	1-7-2034	€ 1.316.980,82	€ 6.471,00	€ 4.824,78	€ 1.646,23	€ 1.312.156,04
127	1-8-2034	€ 1.312.156,04	€ 6.471,00	€ 4.830,81	€ 1.640,20	€ 1.307.325,23
128	1-9-2034	€ 1.307.325,23	€ 6.471,00	€ 4.836,85	€ 1.634,16	€ 1.302.488,39
129	1-10-2034	€ 1.302.488,39	€ 6.471,00	€ 4.842,89	€ 1.628,11	€ 1.297.645,49
130	1-11-2034	€ 1.297.645,49	€ 6.471,00	€ 4.848,95	€ 1.622,06	€ 1.292.796,55
131	1-12-2034	€ 1.292.796,55	€ 6.471,00	€ 4.855,01	€ 1.616,00	€ 1.287.941,54
132	1-1-2035	€ 1.287.941,54	€ 6.471,00	€ 4.861,08	€ 1.609,93	€ 1.283.080,46
133	1-2-2035	€ 1.283.080,46	€ 6.471,00	€ 4.867,15	€ 1.603,85	€ 1.278.213,31
134	1-3-2035	€ 1.278.213,31	€ 6.471,00	€ 4.873,24	€ 1.597,77	€ 1.273.340,07
135	1-4-2035	€ 1.273.340,07	€ 6.471,00	€ 4.879,33	€ 1.591,68	€ 1.268.460,74
136	1-5-2035	€ 1.268.460,74	€ 6.471,00	€ 4.885,43	€ 1.585,58	€ 1.263.575,31
137	1-6-2035	€ 1.263.575,31	€ 6.471,00	€ 4.891,53	€ 1.579,47	€ 1.258.683,78
138	1-7-2035	€ 1.258.683,78	€ 6.471,00	€ 4.897,65	€ 1.573,35	€ 1.253.786,13
139	1-8-2035	€ 1.253.786,13	€ 6.471,00	€ 4.903,77	€ 1.567,23	€ 1.248.882,36
140	1-9-2035	€ 1.248.882,36	€ 6.471,00	€ 4.909,90	€ 1.561,10	€ 1.243.972,46
141	1-10-2035	€ 1.243.972,46	€ 6.471,00	€ 4.916,04	€ 1.554,97	€ 1.239.056,42
142	1-11-2035	€ 1.239.056,42	€ 6.471,00	€ 4.922,18	€ 1.548,82	€ 1.234.134,24
143	1-12-2035	€ 1.234.134,24	€ 6.471,00	€ 4.928,34	€ 1.542,67	€ 1.229.205,90
144	1-1-2036	€ 1.229.205,90	€ 6.471,00	€ 4.934,50	€ 1.536,51	€ 1.224.271,40
145	1-2-2036	€ 1.224.271,40	€ 6.471,00	€ 4.940,66	€ 1.530,34	€ 1.219.330,74
146	1-3-2036	€ 1.219.330,74	€ 6.471,00	€ 4.946,84	€ 1.524,16	€ 1.214.383,90
147	1-4-2036	€ 1.214.383,90	€ 6.471,00	€ 4.953,02	€ 1.517,98	€ 1.209.430,87
148	1-5-2036	€ 1.209.430,87	€ 6.471,00	€ 4.959,22	€ 1.511,79	€ 1.204.471,66
149	1-6-2036	€ 1.204.471,66	€ 6.471,00	€ 4.965,41	€ 1.505,59	€ 1.199.506,24

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
150	1-7-2036	€ 1.199.506,24	€ 6.471,00	€ 4.971,62	€ 1.499,38	€ 1.194.534,62
151	1-8-2036	€ 1.194.534,62	€ 6.471,00	€ 4.977,84	€ 1.493,17	€ 1.189.556,79
152	1-9-2036	€ 1.189.556,79	€ 6.471,00	€ 4.984,06	€ 1.486,95	€ 1.184.572,73
153	1-10-2036	€ 1.184.572,73	€ 6.471,00	€ 4.990,29	€ 1.480,72	€ 1.179.582,44
154	1-11-2036	€ 1.179.582,44	€ 6.471,00	€ 4.996,53	€ 1.474,48	€ 1.174.585,91
155	1-12-2036	€ 1.174.585,91	€ 6.471,00	€ 5.002,77	€ 1.468,23	€ 1.169.583,14
156	1-1-2037	€ 1.169.583,14	€ 6.471,00	€ 5.009,03	€ 1.461,98	€ 1.164.574,12
157	1-2-2037	€ 1.164.574,12	€ 6.471,00	€ 5.015,29	€ 1.455,72	€ 1.159.558,83
158	1-3-2037	€ 1.159.558,83	€ 6.471,00	€ 5.021,56	€ 1.449,45	€ 1.154.537,28
159	1-4-2037	€ 1.154.537,28	€ 6.471,00	€ 5.027,83	€ 1.443,17	€ 1.149.509,44
160	1-5-2037	€ 1.149.509,44	€ 6.471,00	€ 5.034,12	€ 1.436,89	€ 1.144.475,33
161	1-6-2037	€ 1.144.475,33	€ 6.471,00	€ 5.040,41	€ 1.430,59	€ 1.139.434,92
162	1-7-2037	€ 1.139.434,92	€ 6.471,00	€ 5.046,71	€ 1.424,29	€ 1.134.388,21
163	1-8-2037	€ 1.134.388,21	€ 6.471,00	€ 5.053,02	€ 1.417,99	€ 1.129.335,19
164	1-9-2037	€ 1.129.335,19	€ 6.471,00	€ 5.059,33	€ 1.411,67	€ 1.124.275,85
165	1-10-2037	€ 1.124.275,85	€ 6.471,00	€ 5.065,66	€ 1.405,34	€ 1.119.210,19
166	1-11-2037	€ 1.119.210,19	€ 6.471,00	€ 5.071,99	€ 1.399,01	€ 1.114.138,20
167	1-12-2037	€ 1.114.138,20	€ 6.471,00	€ 5.078,33	€ 1.392,67	€ 1.109.059,87
168	1-1-2038	€ 1.109.059,87	€ 6.471,00	€ 5.084,68	€ 1.386,32	€ 1.103.975,19
169	1-2-2038	€ 1.103.975,19	€ 6.471,00	€ 5.091,03	€ 1.379,97	€ 1.098.884,16
170	1-3-2038	€ 1.098.884,16	€ 6.471,00	€ 5.097,40	€ 1.373,61	€ 1.093.786,76
171	1-4-2038	€ 1.093.786,76	€ 6.471,00	€ 5.103,77	€ 1.367,23	€ 1.088.682,99
172	1-5-2038	€ 1.088.682,99	€ 6.471,00	€ 5.110,15	€ 1.360,85	€ 1.083.572,84
173	1-6-2038	€ 1.083.572,84	€ 6.471,00	€ 5.116,54	€ 1.354,47	€ 1.078.456,30
174	1-7-2038	€ 1.078.456,30	€ 6.471,00	€ 5.122,93	€ 1.348,07	€ 1.073.333,37
175	1-8-2038	€ 1.073.333,37	€ 6.471,00	€ 5.129,34	€ 1.341,67	€ 1.068.204,03
176	1-9-2038	€ 1.068.204,03	€ 6.471,00	€ 5.135,75	€ 1.335,26	€ 1.063.068,28
177	1-10-2038	€ 1.063.068,28	€ 6.471,00	€ 5.142,17	€ 1.328,84	€ 1.057.926,11
178	1-11-2038	€ 1.057.926,11	€ 6.471,00	€ 5.148,60	€ 1.322,41	€ 1.052.777,52
179	1-12-2038	€ 1.052.777,52	€ 6.471,00	€ 5.155,03	€ 1.315,97	€ 1.047.622,48
180	1-1-2039	€ 1.047.622,48	€ 6.471,00	€ 5.161,48	€ 1.309,53	€ 1.042.461,01
181	1-2-2039	€ 1.042.461,01	€ 6.471,00	€ 5.167,93	€ 1.303,08	€ 1.037.293,08
182	1-3-2039	€ 1.037.293,08	€ 6.471,00	€ 5.174,39	€ 1.296,62	€ 1.032.118,69
183	1-4-2039	€ 1.032.118,69	€ 6.471,00	€ 5.180,86	€ 1.290,15	€ 1.026.937,84
184	1-5-2039	€ 1.026.937,84	€ 6.471,00	€ 5.187,33	€ 1.283,67	€ 1.021.750,51
185	1-6-2039	€ 1.021.750,51	€ 6.471,00	€ 5.193,82	€ 1.277,19	€ 1.016.556,69
186	1-7-2039	€ 1.016.556,69	€ 6.471,00	€ 5.200,31	€ 1.270,70	€ 1.011.356,38
187	1-8-2039	€ 1.011.356,38	€ 6.471,00	€ 5.206,81	€ 1.264,20	€ 1.006.149,57
188	1-9-2039	€ 1.006.149,57	€ 6.471,00	€ 5.213,32	€ 1.257,69	€ 1.000.936,26
189	1-10-2039	€ 1.000.936,26	€ 6.471,00	€ 5.219,83	€ 1.251,17	€ 995.716,42
190	1-11-2039	€ 995.716,42	€ 6.471,00	€ 5.226,36	€ 1.244,65	€ 990.490,06
191	1-12-2039	€ 990.490,06	€ 6.471,00	€ 5.232,89	€ 1.238,11	€ 985.257,17
192	1-1-2040	€ 985.257,17	€ 6.471,00	€ 5.239,43	€ 1.231,57	€ 980.017,74
193	1-2-2040	€ 980.017,74	€ 6.471,00	€ 5.245,98	€ 1.225,02	€ 974.771,76
194	1-3-2040	€ 974.771,76	€ 6.471,00	€ 5.252,54	€ 1.218,46	€ 969.519,22
195	1-4-2040	€ 969.519,22	€ 6.471,00	€ 5.259,10	€ 1.211,90	€ 964.260,11
196	1-5-2040	€ 964.260,11	€ 6.471,00	€ 5.265,68	€ 1.205,33	€ 958.994,44
197	1-6-2040	€ 958.994,44	€ 6.471,00	€ 5.272,26	€ 1.198,74	€ 953.722,17
198	1-7-2040	€ 953.722,17	€ 6.471,00	€ 5.278,85	€ 1.192,15	€ 948.443,32
199	1-8-2040	€ 948.443,32	€ 6.471,00	€ 5.285,45	€ 1.185,55	€ 943.157,87
200	1-9-2040	€ 943.157,87	€ 6.471,00	€ 5.292,06	€ 1.178,95	€ 937.865,82
201	1-10-2040	€ 937.865,82	€ 6.471,00	€ 5.298,67	€ 1.172,33	€ 932.567,15
202	1-11-2040	€ 932.567,15	€ 6.471,00	€ 5.305,30	€ 1.165,71	€ 927.261,85
203	1-12-2040	€ 927.261,85	€ 6.471,00	€ 5.311,93	€ 1.159,08	€ 921.949,92

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
204	1-1-2041	€ 921.949,92	€ 6.471,00	€ 5.318,57	€ 1.152,44	€ 916.631,36
205	1-2-2041	€ 916.631,36	€ 6.471,00	€ 5.325,21	€ 1.145,79	€ 911.306,14
206	1-3-2041	€ 911.306,14	€ 6.471,00	€ 5.331,87	€ 1.139,13	€ 905.974,27
207	1-4-2041	€ 905.974,27	€ 6.471,00	€ 5.338,54	€ 1.132,47	€ 900.635,73
208	1-5-2041	€ 900.635,73	€ 6.471,00	€ 5.345,21	€ 1.125,79	€ 895.290,53
209	1-6-2041	€ 895.290,53	€ 6.471,00	€ 5.351,89	€ 1.119,11	€ 889.938,63
210	1-7-2041	€ 889.938,63	€ 6.471,00	€ 5.358,58	€ 1.112,42	€ 884.580,05
211	1-8-2041	€ 884.580,05	€ 6.471,00	€ 5.365,28	€ 1.105,73	€ 879.214,78
212	1-9-2041	€ 879.214,78	€ 6.471,00	€ 5.371,99	€ 1.099,02	€ 873.842,79
213	1-10-2041	€ 873.842,79	€ 6.471,00	€ 5.378,70	€ 1.092,30	€ 868.464,09
214	1-11-2041	€ 868.464,09	€ 6.471,00	€ 5.385,42	€ 1.085,58	€ 863.078,67
215	1-12-2041	€ 863.078,67	€ 6.471,00	€ 5.392,16	€ 1.078,85	€ 857.686,51
216	1-1-2042	€ 857.686,51	€ 6.471,00	€ 5.398,90	€ 1.072,11	€ 852.287,61
217	1-2-2042	€ 852.287,61	€ 6.471,00	€ 5.405,64	€ 1.065,36	€ 846.881,97
218	1-3-2042	€ 846.881,97	€ 6.471,00	€ 5.412,40	€ 1.058,60	€ 841.469,57
219	1-4-2042	€ 841.469,57	€ 6.471,00	€ 5.419,17	€ 1.051,84	€ 836.050,40
220	1-5-2042	€ 836.050,40	€ 6.471,00	€ 5.425,94	€ 1.045,06	€ 830.624,46
221	1-6-2042	€ 830.624,46	€ 6.471,00	€ 5.432,72	€ 1.038,28	€ 825.191,74
222	1-7-2042	€ 825.191,74	€ 6.471,00	€ 5.439,51	€ 1.031,49	€ 819.752,22
223	1-8-2042	€ 819.752,22	€ 6.471,00	€ 5.446,31	€ 1.024,69	€ 814.305,91
224	1-9-2042	€ 814.305,91	€ 6.471,00	€ 5.453,12	€ 1.017,88	€ 808.852,79
225	1-10-2042	€ 808.852,79	€ 6.471,00	€ 5.459,94	€ 1.011,07	€ 803.392,85
226	1-11-2042	€ 803.392,85	€ 6.471,00	€ 5.466,76	€ 1.004,24	€ 797.926,09
227	1-12-2042	€ 797.926,09	€ 6.471,00	€ 5.473,60	€ 997,41	€ 792.452,49
228	1-1-2043	€ 792.452,49	€ 6.471,00	€ 5.480,44	€ 990,57	€ 786.972,05
229	1-2-2043	€ 786.972,05	€ 6.471,00	€ 5.487,29	€ 983,72	€ 781.484,76
230	1-3-2043	€ 781.484,76	€ 6.471,00	€ 5.494,15	€ 976,86	€ 775.990,61
231	1-4-2043	€ 775.990,61	€ 6.471,00	€ 5.501,02	€ 969,99	€ 770.489,60
232	1-5-2043	€ 770.489,60	€ 6.471,00	€ 5.507,89	€ 963,11	€ 764.981,71
233	1-6-2043	€ 764.981,71	€ 6.471,00	€ 5.514,78	€ 956,23	€ 759.466,93
234	1-7-2043	€ 759.466,93	€ 6.471,00	€ 5.521,67	€ 949,33	€ 753.945,26
235	1-8-2043	€ 753.945,26	€ 6.471,00	€ 5.528,57	€ 942,43	€ 748.416,69
236	1-9-2043	€ 748.416,69	€ 6.471,00	€ 5.535,48	€ 935,52	€ 742.881,20
237	1-10-2043	€ 742.881,20	€ 6.471,00	€ 5.542,40	€ 928,60	€ 737.338,80
238	1-11-2043	€ 737.338,80	€ 6.471,00	€ 5.549,33	€ 921,67	€ 731.789,47
239	1-12-2043	€ 731.789,47	€ 6.471,00	€ 5.556,27	€ 914,74	€ 726.233,20
240	1-1-2044	€ 726.233,20	€ 6.471,00	€ 5.563,21	€ 907,79	€ 720.669,99
241	1-2-2044	€ 720.669,99	€ 6.471,00	€ 5.570,17	€ 900,84	€ 715.099,83
242	1-3-2044	€ 715.099,83	€ 6.471,00	€ 5.577,13	€ 893,87	€ 709.522,70
243	1-4-2044	€ 709.522,70	€ 6.471,00	€ 5.584,10	€ 886,90	€ 703.938,60
244	1-5-2044	€ 703.938,60	€ 6.471,00	€ 5.591,08	€ 879,92	€ 698.347,52
245	1-6-2044	€ 698.347,52	€ 6.471,00	€ 5.598,07	€ 872,93	€ 692.749,45
246	1-7-2044	€ 692.749,45	€ 6.471,00	€ 5.605,07	€ 865,94	€ 687.144,38
247	1-8-2044	€ 687.144,38	€ 6.471,00	€ 5.612,07	€ 858,93	€ 681.532,31
248	1-9-2044	€ 681.532,31	€ 6.471,00	€ 5.619,09	€ 851,92	€ 675.913,22
249	1-10-2044	€ 675.913,22	€ 6.471,00	€ 5.626,11	€ 844,89	€ 670.287,10
250	1-11-2044	€ 670.287,10	€ 6.471,00	€ 5.633,15	€ 837,86	€ 664.653,96
251	1-12-2044	€ 664.653,96	€ 6.471,00	€ 5.640,19	€ 830,82	€ 659.013,77
252	1-1-2045	€ 659.013,77	€ 6.471,00	€ 5.647,24	€ 823,77	€ 653.366,54
253	1-2-2045	€ 653.366,54	€ 6.471,00	€ 5.654,30	€ 816,71	€ 647.712,24
254	1-3-2045	€ 647.712,24	€ 6.471,00	€ 5.661,36	€ 809,64	€ 642.050,88
255	1-4-2045	€ 642.050,88	€ 6.471,00	€ 5.668,44	€ 802,56	€ 636.382,44
256	1-5-2045	€ 636.382,44	€ 6.471,00	€ 5.675,53	€ 795,48	€ 630.706,91
257	1-6-2045	€ 630.706,91	€ 6.471,00	€ 5.682,62	€ 788,38	€ 625.024,29

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
258	1-7-2045	€ 625.024,29	€ 6.471,00	€ 5.689,72	€ 781,28	€ 619.334,57
259	1-8-2045	€ 619.334,57	€ 6.471,00	€ 5.696,84	€ 774,17	€ 613.637,73
260	1-9-2045	€ 613.637,73	€ 6.471,00	€ 5.703,96	€ 767,05	€ 607.933,77
261	1-10-2045	€ 607.933,77	€ 6.471,00	€ 5.711,09	€ 759,92	€ 602.222,69
262	1-11-2045	€ 602.222,69	€ 6.471,00	€ 5.718,23	€ 752,78	€ 596.504,46
263	1-12-2045	€ 596.504,46	€ 6.471,00	€ 5.725,37	€ 745,63	€ 590.779,09
264	1-1-2046	€ 590.779,09	€ 6.471,00	€ 5.732,53	€ 738,47	€ 585.046,56
265	1-2-2046	€ 585.046,56	€ 6.471,00	€ 5.739,70	€ 731,31	€ 579.306,86
266	1-3-2046	€ 579.306,86	€ 6.471,00	€ 5.746,87	€ 724,13	€ 573.559,99
267	1-4-2046	€ 573.559,99	€ 6.471,00	€ 5.754,05	€ 716,95	€ 567.805,94
268	1-5-2046	€ 567.805,94	€ 6.471,00	€ 5.761,25	€ 709,76	€ 562.044,69
269	1-6-2046	€ 562.044,69	€ 6.471,00	€ 5.768,45	€ 702,56	€ 556.276,24
270	1-7-2046	€ 556.276,24	€ 6.471,00	€ 5.775,66	€ 695,35	€ 550.500,58
271	1-8-2046	€ 550.500,58	€ 6.471,00	€ 5.782,88	€ 688,13	€ 544.717,71
272	1-9-2046	€ 544.717,71	€ 6.471,00	€ 5.790,11	€ 680,90	€ 538.927,60
273	1-10-2046	€ 538.927,60	€ 6.471,00	€ 5.797,34	€ 673,66	€ 533.130,26
274	1-11-2046	€ 533.130,26	€ 6.471,00	€ 5.804,59	€ 666,41	€ 527.325,66
275	1-12-2046	€ 527.325,66	€ 6.471,00	€ 5.811,85	€ 659,16	€ 521.513,82
276	1-1-2047	€ 521.513,82	€ 6.471,00	€ 5.819,11	€ 651,89	€ 515.694,71
277	1-2-2047	€ 515.694,71	€ 6.471,00	€ 5.826,39	€ 644,62	€ 509.868,32
278	1-3-2047	€ 509.868,32	€ 6.471,00	€ 5.833,67	€ 637,34	€ 504.034,65
279	1-4-2047	€ 504.034,65	€ 6.471,00	€ 5.840,96	€ 630,04	€ 498.193,69
280	1-5-2047	€ 498.193,69	€ 6.471,00	€ 5.848,26	€ 622,74	€ 492.345,43
281	1-6-2047	€ 492.345,43	€ 6.471,00	€ 5.855,57	€ 615,43	€ 486.489,86
282	1-7-2047	€ 486.489,86	€ 6.471,00	€ 5.862,89	€ 608,11	€ 480.626,97
283	1-8-2047	€ 480.626,97	€ 6.471,00	€ 5.870,22	€ 600,78	€ 474.756,74
284	1-9-2047	€ 474.756,74	€ 6.471,00	€ 5.877,56	€ 593,45	€ 468.879,19
285	1-10-2047	€ 468.879,19	€ 6.471,00	€ 5.884,90	€ 586,10	€ 462.994,28
286	1-11-2047	€ 462.994,28	€ 6.471,00	€ 5.892,26	€ 578,74	€ 457.102,02
287	1-12-2047	€ 457.102,02	€ 6.471,00	€ 5.899,63	€ 571,38	€ 451.202,39
288	1-1-2048	€ 451.202,39	€ 6.471,00	€ 5.907,00	€ 564,00	€ 445.295,39
289	1-2-2048	€ 445.295,39	€ 6.471,00	€ 5.914,38	€ 556,62	€ 439.381,01
290	1-3-2048	€ 439.381,01	€ 6.471,00	€ 5.921,78	€ 549,23	€ 433.459,23
291	1-4-2048	€ 433.459,23	€ 6.471,00	€ 5.929,18	€ 541,82	€ 427.530,05
292	1-5-2048	€ 427.530,05	€ 6.471,00	€ 5.936,59	€ 534,41	€ 421.593,46
293	1-6-2048	€ 421.593,46	€ 6.471,00	€ 5.944,01	€ 526,99	€ 415.649,45
294	1-7-2048	€ 415.649,45	€ 6.471,00	€ 5.951,44	€ 519,56	€ 409.698,01
295	1-8-2048	€ 409.698,01	€ 6.471,00	€ 5.958,88	€ 512,12	€ 403.739,12
296	1-9-2048	€ 403.739,12	€ 6.471,00	€ 5.966,33	€ 504,67	€ 397.772,79
297	1-10-2048	€ 397.772,79	€ 6.471,00	€ 5.973,79	€ 497,22	€ 391.799,01
298	1-11-2048	€ 391.799,01	€ 6.471,00	€ 5.981,26	€ 489,75	€ 385.817,75
299	1-12-2048	€ 385.817,75	€ 6.471,00	€ 5.988,73	€ 482,27	€ 379.829,02
300	1-1-2049	€ 379.829,02	€ 6.471,00	€ 5.996,22	€ 474,79	€ 373.832,80
301	1-2-2049	€ 373.832,80	€ 6.471,00	€ 6.003,71	€ 467,29	€ 367.829,09
302	1-3-2049	€ 367.829,09	€ 6.471,00	€ 6.011,22	€ 459,79	€ 361.817,87
303	1-4-2049	€ 361.817,87	€ 6.471,00	€ 6.018,73	€ 452,27	€ 355.799,14
304	1-5-2049	€ 355.799,14	€ 6.471,00	€ 6.026,26	€ 444,75	€ 349.772,88
305	1-6-2049	€ 349.772,88	€ 6.471,00	€ 6.033,79	€ 437,22	€ 343.739,10
306	1-7-2049	€ 343.739,10	€ 6.471,00	€ 6.041,33	€ 429,67	€ 337.697,77
307	1-8-2049	€ 337.697,77	€ 6.471,00	€ 6.048,88	€ 422,12	€ 331.648,88
308	1-9-2049	€ 331.648,88	€ 6.471,00	€ 6.056,44	€ 414,56	€ 325.592,44
309	1-10-2049	€ 325.592,44	€ 6.471,00	€ 6.064,01	€ 406,99	€ 319.528,43
310	1-11-2049	€ 319.528,43	€ 6.471,00	€ 6.071,59	€ 399,41	€ 313.456,84
311	1-12-2049	€ 313.456,84	€ 6.471,00	€ 6.079,18	€ 391,82	€ 307.377,65

Nr.	Betaling Datum	Begin- Saldo	Betaling	Hoofdsom	Rente	Eind- saldo
312	1-1-2050	€ 307.377,65	€ 6.471,00	€ 6.086,78	€ 384,22	€ 301.290,87
313	1-2-2050	€ 301.290,87	€ 6.471,00	€ 6.094,39	€ 376,61	€ 295.196,48
314	1-3-2050	€ 295.196,48	€ 6.471,00	€ 6.102,01	€ 369,00	€ 289.094,47
315	1-4-2050	€ 289.094,47	€ 6.471,00	€ 6.109,64	€ 361,37	€ 282.984,84
316	1-5-2050	€ 282.984,84	€ 6.471,00	€ 6.117,27	€ 353,73	€ 276.867,56
317	1-6-2050	€ 276.867,56	€ 6.471,00	€ 6.124,92	€ 346,08	€ 270.742,64
318	1-7-2050	€ 270.742,64	€ 6.471,00	€ 6.132,58	€ 338,43	€ 264.610,07
319	1-8-2050	€ 264.610,07	€ 6.471,00	€ 6.140,24	€ 330,76	€ 258.469,83
320	1-9-2050	€ 258.469,83	€ 6.471,00	€ 6.147,92	€ 323,09	€ 252.321,91
321	1-10-2050	€ 252.321,91	€ 6.471,00	€ 6.155,60	€ 315,40	€ 246.166,31
322	1-11-2050	€ 246.166,31	€ 6.471,00	€ 6.163,30	€ 307,71	€ 240.003,01
323	1-12-2050	€ 240.003,01	€ 6.471,00	€ 6.171,00	€ 300,00	€ 233.832,01
324	1-1-2051	€ 233.832,01	€ 6.471,00	€ 6.178,71	€ 292,29	€ 227.653,30
325	1-2-2051	€ 227.653,30	€ 6.471,00	€ 6.186,44	€ 284,57	€ 221.466,86
326	1-3-2051	€ 221.466,86	€ 6.471,00	€ 6.194,17	€ 276,83	€ 215.272,69
327	1-4-2051	€ 215.272,69	€ 6.471,00	€ 6.201,91	€ 269,09	€ 209.070,78
328	1-5-2051	€ 209.070,78	€ 6.471,00	€ 6.209,67	€ 261,34	€ 202.861,11
329	1-6-2051	€ 202.861,11	€ 6.471,00	€ 6.217,43	€ 253,58	€ 196.643,68
330	1-7-2051	€ 196.643,68	€ 6.471,00	€ 6.225,20	€ 245,80	€ 190.418,48
331	1-8-2051	€ 190.418,48	€ 6.471,00	€ 6.232,98	€ 238,02	€ 184.185,50
332	1-9-2051	€ 184.185,50	€ 6.471,00	€ 6.240,77	€ 230,23	€ 177.944,73
333	1-10-2051	€ 177.944,73	€ 6.471,00	€ 6.248,57	€ 222,43	€ 171.696,16
334	1-11-2051	€ 171.696,16	€ 6.471,00	€ 6.256,38	€ 214,62	€ 165.439,78
335	1-12-2051	€ 165.439,78	€ 6.471,00	€ 6.264,20	€ 206,80	€ 159.175,57
336	1-1-2052	€ 159.175,57	€ 6.471,00	€ 6.272,03	€ 198,97	€ 152.903,54
337	1-2-2052	€ 152.903,54	€ 6.471,00	€ 6.279,87	€ 191,13	€ 146.623,66
338	1-3-2052	€ 146.623,66	€ 6.471,00	€ 6.287,72	€ 183,28	€ 140.335,94
339	1-4-2052	€ 140.335,94	€ 6.471,00	€ 6.295,58	€ 175,42	€ 134.040,35
340	1-5-2052	€ 134.040,35	€ 6.471,00	€ 6.303,45	€ 167,55	€ 127.736,90
341	1-6-2052	€ 127.736,90	€ 6.471,00	€ 6.311,33	€ 159,67	€ 121.425,57
342	1-7-2052	€ 121.425,57	€ 6.471,00	€ 6.319,22	€ 151,78	€ 115.106,35
343	1-8-2052	€ 115.106,35	€ 6.471,00	€ 6.327,12	€ 143,88	€ 108.779,22
344	1-9-2052	€ 108.779,22	€ 6.471,00	€ 6.335,03	€ 135,97	€ 102.444,19
345	1-10-2052	€ 102.444,19	€ 6.471,00	€ 6.342,95	€ 128,06	€ 96.101,25
346	1-11-2052	€ 96.101,25	€ 6.471,00	€ 6.350,88	€ 120,13	€ 89.750,37
347	1-12-2052	€ 89.750,37	€ 6.471,00	€ 6.358,82	€ 112,19	€ 83.391,55
348	1-1-2053	€ 83.391,55	€ 6.471,00	€ 6.366,76	€ 104,24	€ 77.024,79
349	1-2-2053	€ 77.024,79	€ 6.471,00	€ 6.374,72	€ 96,28	€ 70.650,06
350	1-3-2053	€ 70.650,06	€ 6.471,00	€ 6.382,69	€ 88,31	€ 64.267,37
351	1-4-2053	€ 64.267,37	€ 6.471,00	€ 6.390,67	€ 80,33	€ 57.876,70
352	1-5-2053	€ 57.876,70	€ 6.471,00	€ 6.398,66	€ 72,35	€ 51.478,05
353	1-6-2053	€ 51.478,05	€ 6.471,00	€ 6.406,66	€ 64,35	€ 45.071,39
354	1-7-2053	€ 45.071,39	€ 6.471,00	€ 6.414,66	€ 56,34	€ 38.656,72
355	1-8-2053	€ 38.656,72	€ 6.471,00	€ 6.422,68	€ 48,32	€ 32.234,04
356	1-9-2053	€ 32.234,04	€ 6.471,00	€ 6.430,71	€ 40,29	€ 25.803,33
357	1-10-2053	€ 25.803,33	€ 6.471,00	€ 6.438,75	€ 32,25	€ 19.364,58
358	1-11-2053	€ 19.364,58	€ 6.471,00	€ 6.446,80	€ 24,21	€ 12.917,78
359	1-12-2053	€ 12.917,78	€ 6.471,00	€ 6.454,86	€ 16,15	€ 6.462,93
360	1-1-2054	€ 6.462,93	€ 6.471,00	€ 6.462,93	€ 8,08	€ 0,00

Naar aanleiding van het gesprek gisterenmiddag, ik heb nog een terug gezocht welke mogelijkheden door ons zijn onderzocht destijds (2017/2018) voor nieuwbouw op de locatie van Nisipa (Beragsebaan) en WGK (Pastoor van Spaandorklaan). De verschillende mogelijkheden zijn gebaseerd op de gehouden enquête onder de Nisipense bevolking. Zoals je weet was Frans Deelen bijzonder creatief in het zoeken naar verschillende mogelijkheden. Onderstaand een opsomming wat hij destijds heeft uitgewerkt.

Nieuwbouw op locatie van Nisipa:

- 10 levensbestendige pallowoningen, met ingebouwde garage als optie. Grootte 3 variërend van 130 tot 160 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 10 auto's.
- 5 appartement van 100 tot 130 m². 6 appartementen van 100 tot 150 m² en moesthuis. 8 appartementen van 80 tot 100 m². Dit alles zal dan ook nu lossen bergringen voorzien en een cartergarage voor een 30-tal auto's.
- 8 woningen met garage (6x) en zonder garage (2x). Perceelgrootte variërend van 200 tot 400 m². grootte woning variërend van 350 tot 600 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 7 auto's.
- 5 appartementen op de bezane grond met een grootte van 2x 80 tot 100 m² en 3x 100 tot 120 m². Eerste verdieping 5 appartementen met een grootte van 5x 80 tot 100 m². Tweede verdieping 5 appartementen met een grootte van 4x 60 tot 80 m² en 1x penthouse van 150 m². Inclusief 15 losse bergringen en parkeerplaatsen op de locatie voor 26 auto's.

Nieuwbouw op locatie van WGK:

- 3 appartementen op de bezane grond en 2 appartementen op de verdieping. Grootte: 3 appartementen van 80 tot 90 m² en 2 appartementen van 100 tot 130 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 9 auto's.
- 3 appartementen op de bezane grond en 2 appartementen op de verdieping. Grootte: 4 appartementen van 80 tot 90 m² en 1 appartementen van 130 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 9 auto's.
- 2 appartementen op de bezane grond en 2 appartementen op de verdieping. Grootte: 4 appartementen van ca. 130 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 8 auto's.
- 3 woningen (1x van 31 op een grondoppervlakte van 250 m². 275 m² en 300 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 6 auto's.
- 2 woningen (2 onder 1 kap) op een grondoppervlakte van 365 m² en 440 m². Parkeerplaatsen op de locatie voor 4 auto's.

Kunnen deze voorstellen meenemen in de berekeningen van de opbrengst van de beide locaties zoals Wim dat voorstelde? Ook kunnen dit meenemen als onderbouwing om voor de herontwikkeling van de kerk te kiezen, omdat het dan mogelijk is om woningbouw in de kom van Nisipen mogelijk te maken. Moete nu vragen hebben dan hoor ik het wel.

locatie Nisipa

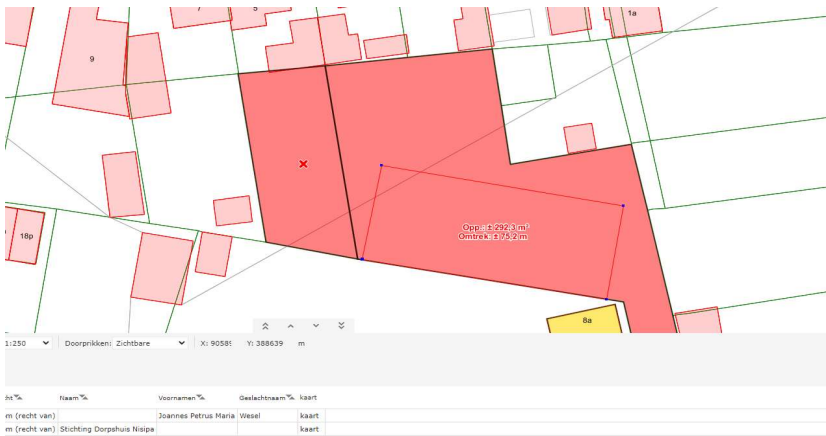
optie 1.

10 pallowoningen
BVO 120 - 160 m²

kavelnuur	kavelopp [m ²]	woning [soort]	plg [type]	bouwlagen [aant]	GO [m ²]	BVO [m ²]	factor	beuk [m1]	buitenuimte [m1]	VON per m ² GVO	parkeernom [aant]	VON prijs	VON prijs	bouwkosten	bijkomende	grond waarde	aantal	grondwaarde totaal	
										prijsklasse [segment]		total incl btw	total excl btw	excl btw	kosten	35%			
	200,0	pallio Nisipa	1	99,0	120,0	0,80	9	tun		€ 4.400	1,8	€ 422.400	€ 349.091	€ 217.200	€ 76.000	€ 55.871	1	€ 55.871	
	210,0	pallio Nisipa	1	104,0	130,0	0,80	9	tun		€ 3.800	1,8	€ 395.200	€ 326.612	€ 208.000	€ 72.800	€ 45.812	1	€ 45.812	
	220,0	pallio Nisipa	1	112,0	140,0	0,80	9	tun		€ 3.900	1,8	€ 436.800	€ 360.992	€ 224.000	€ 78.400	€ 58.592	1	€ 58.592	
	230,0	pallio Nisipa	1	120,0	150,0	0,80	9	tun		€ 4.000	1,8	€ 460.000	€ 396.694	€ 240.000	€ 84.000	€ 72.694	1	€ 72.694	
	240,0	pallio Nisipa	1	128,0	160,0	0,80	9	tun		€ 4.100	1,8	€ 524.800	€ 433.719	€ 256.000	€ 89.600	€ 88.119	1	€ 88.119	

kavelnuur	kavelopp [m ²]	woning [soort]	plg [type]	bouwlagen [aant]	GO [m ²]	BVO [m ²]	factor	beuk [m1]	buitenuimte [m1]	VON per m ² GVO	parkeernom [aant]	VON prijs	VON prijs	bouwkosten	bijkomende	grond waarde	aantal	grondwaarde totaal	
										prijsklasse [segment]		total incl btw	total excl btw	excl btw	kosten	35%			
	60,8	appartement	60,8	76	0,75					€ 4.200	1,8	€ 295.360	€ 211.041	€ 137.560	€ 48.146	€ 25.335	12	€ 304.024	
	56,8	appartement	56,8	71	0,75					€ 4.100	1,8	€ 232.880	€ 162.463	€ 128.510	€ 44.979	€ 18.974	6	€ 113.348	
	45,6	appartement	45,6	57	0,75					€ 4.000	1,8	€ 182.400	€ 150.744	€ 103.170	€ 36.110	€ 11.464	6	€ 68.786	
																24	€ 486.656		
	1680				5040						152	€ 425.600	€ 351.736	€ 212.800	€ 74.480	€ 64.456	€ 257.822		€ 744.478

kavelnuur	kavelopp [m ²]	woning [soort]	plg [type]	bouwlagen [aant]	GO [m ²]	BVO [m ²]	factor	beuk [m1]	buitenuimte [m1]	VON per m ² GVO	parkeernom [aant]	VON prijs	VON prijs	bouwkosten	bijkomende	grond waarde	aantal	grondwaarde totaal	
										prijsklasse [segment]		total incl btw	total excl btw	excl btw	kosten	35%			
	60,8	appartement	60,8	76	0,8					€ 4.600	1,8	€ 279.880	€ 231.140	€ 137.560	€ 48.146	€ 45.434	12	€ 545.214	
	56,8	appartement	56,8	71	0,8					€ 4.500	1,8	€ 255.600	€ 211.240	€ 128.510	€ 44.979	€ 37.751	6	€ 229.507	
	45,6	appartement	45,6	57	0,8					€ 4.400	1,8	€ 200.640	€ 165.818	€ 103.170	€ 36.110	€ 26.539	6	€ 159.232	
																24	€ 930.983		
	1680				5040													€ 643.598	
	780									146	€ 408.800	€ 337.851	€ 204.400	€ 71.540	€ 61.911	€ 247.645		AF: € 1.178.598	
	2440									182,5								€ 60.000	
																		€ 350.000	
																		af bebouwd: 2.500 m ² a € 50,00	
																		-€ 125.000	
																		€ 285.000	
																		saldo Plus: € 358.598	



Investingering en financiering herbestemming kerkgebouw Nispen

Variante 1- Investering gemeenten en verkoop €

Investering

	Geleverd door:	Geleverd aan:		
Aankoop kerkgebouw op circa 4.100 m2 eigen grond (exclusief keint Norbertusparochie gemeente Roosendaal)			1	
Kosten herbestemming kerk (conform kostenraming, inclusief energieopslag, inclusief BTW)			3.721.362	
Door de gemeente terug te vragen BTW via het BTW-compensatiefonds				
Door Stichting Dorpshuis Nisipa te betalen overdrachtsbelasting (naar verwachting 10,4% vanaf 2023)			387.022	
				4.108.384
			(A)	<u>4.108.385</u>

Financiering

	Geleverd door:	Geleverd aan:		
			m2	
Verkoop onroerend goed Bergebaan 8/8a Nispen	Nisipa	emeente Roosendaal	3518	535.000
Verkoop onroerend goed Wit-Gele Kruis gebouw, Prins Bernhard:	WGK	emeente Roosendaal	950	225.000
Vrijgesteld van overdrachtsbelasting voor de gemeente			4468	760.000
				€
Subsidie Buurtcultuurfonds Noord Brabant	Vervallen / Gemeente investeert			0
Herbestemmingssubsidie Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (haal	Vervallen / Gemeente investeert			0
Overige subsidies	Vervallen / Gemeente investeert			0
			(B)	<u>760.000</u>
			(A - B)	<u>3.348.385</u>

Nakomende 30-jarige annuïtaire lening door Gemeente Roosendaal aan Stichting Dorpshuis Nisipa C 3.348.385

Annuitelt op basis van 4,0% rente = € 191.806,37

Inflatie aanpassing over 1-1-2021 naar 31-12-2024 (4 jaar) = 31,21%

Annuitelt 1-1-2021 was € 1.875.000 op basis van 1,5% rente = € 77.625,08

Variante 1B- Variante 1 + inbreng herontwikkelvoordeel

Het voordeel op de herontwikkeling Bergebaan (D) € 359.000 (berekening planeconomie)

Het te investeren bedrag

E = (C-D) € 2.989.385

Annuitelt op basis van 4,0% rente = € 171.239,32

Variante 3- Gemeente is 100% eigenaar

Variante 1	3.348.385
Overdrachtsbelasting komt te vervallen	-387.022
Inbreng Nisipa komt te vervallen (huidige voorwaarde Nisipa)	760.000
	<u>3.721.363</u>

Annuitelt op basis van 4,0% rente = € 213.175,47

Variante 3- Nisipa investeert (Verbouw / Nieuwbouw huidige locatie Nisipa en WGK wordt ontwikkeld door Nisipa)

2.200.000

Recap varianten	Investeringsbedrag	Kapitaallasten	Totale rentelasten (4,0%)	Kapitaallasten gemeente	Te subsidiëren bedrag (direct)	Tekort
Scenario 1- Investering gemeenten en verkoop	€ 3.348.385	€ 191.806	€ 2.406.191	€ 191.806	€ 116.806	€ 116.806
Scenario 1B- Scenario 1 + inbreng herontwikkelvoordeel	€ 2.989.385	€ 171.239	€ 2.148.180	€ 171.239	€ 96.239	€ 96.239
Scenario 2- gedeeltelijk eigendom gemeente/Nisipa (50/50)	€ 3.154.874	€ 180.742	€ 2.267.392	€ 90.371	€ 105.742	€ 105.742
Scenario 2B - Scenario 2 + herontwikkelvoordeel	€ 2.795.874	€ 160.175	€ 2.009.380	€ 80.088	€ 85.175	€ 85.175
Scenario 3- Gemeente is 100% eigenaar	€ 3.721.363	€ 213.175	€ 2.674.264	€ 213.175	€ 138.175	€ 138.175
Scenario 4- Nisipa investeert zelf	€ 2.200.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -75.000