

*Onder voorbehoud instemming raad kadernota 2022 onderdeel Nisipa*

### **Voorstel**

- 1. In te stemmen met de verwerving van de gronden en opstallen van de Bergsebaan 8-8A door het college;**
- 2. In te stemmen met het overnemen van de opstallen van de Prins Bernhardstraat 2, respectievelijk Pastoor van Spaandonklaan 2a te Nispen, door het college;**
- 3. Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld om eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot het voornemen van het college om ten behoeve van een geldlening aan stichting Nisipa een gemeentegarantie ter hoogte van € 1.875.000,00 te verstrekken met een looptijd van maximaal 30 jaar;**
- 4. In te stemmen met het voteren van twee kredieten, voor de aankoop/verwerving en bijbehorende kosten van de objecten Nisipa (€ 430.000), het Wit Gele Kruis gebouw (€ 330.000) en aankoopkosten van maximaal € 15.000;**
- 5. In te stemmen om de rentelasten van in totaal € 3.875 voor 2021 en jaarlijks € 7.750 vanaf 2022 van de bij beslispunt 5. genoemde kredieten te dekken vanuit het beschikbare financieringsresultaat binnen programma 6;**
- 6. De bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.**

### **Aanleiding**

In maart 2019 hebben 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. Dit haalbaarheidsonderzoek gaat uit van het afstoten van het huidige gebouw van Nisipa en het Wit-Gele Kruisgebouw. Het haalbaarheidsonderzoek is met een positief resultaat afgerond.

De volgende stap in het ontwikkelingsproces is het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met betrokken partijen.

Voor de gemeente Roosendaal geldt dat de te verlenen medewerking, zoals beschreven in de samenwerkingsovereenkomst, in dit traject op een aantal onderdelen door middel van besluitvorming door uw raad dient te worden geformaliseerd. Het gaat dan - samengevat - om: de verwerving en bijbehorende financiering van (gronden en) opstallen van stichting Nisipa en de Wit-Gele Kruis; het ter kennis brengen van eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot het voornemen om ten behoeve van een door Nisipa af te sluiten geldlening een gemeentegarantie te verstrekken.

### **Beoogd effect**

Het voornaamste beoogde effect van het realiseren van onderhavig project is het faciliteren van de dorpsgemeenschap van Nispen in haar zorg en onderhoud van de dorpsgemeenschap. Dat doen we door het realiseren van een multifunctioneel gebouw in het centrum van het dorp. Daarbij wordt de monumentale dorpskerk als middelpunt gebruikt. Tegelijkertijd worden er nieuwe mogelijkheden voor woningen gerealiseerd.

Een meer concreet beoogd effect van dit raadsvoorstel is de formalisering van de medewerking van de gemeente Roosendaal aan het traject om de kerk te Nispen om te vormen naar een multifunctioneel gebouw. De formalisering heeft betrekking op de verwerving van gronden, het ter kennis brengen van het college van eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot het voornemen van het college om een gemeentegarantie te verstrekken ten behoeve van de door Nisipa af te sluiten geldlening voor de verbouwingskosten van de kerk.

## Argumenten

### 1.1 t/m 2.1 Verwerving gronden en opstallen

De gemeente neemt het perceel met opstallen van Nisipa over en ontwikkelt de gronden voor woningbouw.

De gemeente is al eigenaar van de grond van het Wit-Gele Kruisgebouw, maar neemt het vastgoed over en ontwikkelt het door voor woningbouw.

De overname van de gronden en opstallen Bergsebaan 8-8A te Nispen vindt plaats op basis van de getaxeerde waarde door een onafhankelijk taxateur getaxeerde waarde (zie de bijlage 8).

Met betrekking tot de Prins Bernhardstraat 2/Pastoor van Spaandonkiaan 10A te Nispen is overeengekomen dat de Gemeente aan de Vereniging Wit Gele Kruis een totaalbedrag van € 330.000,00 betaalt, zijnde een vergoeding voor de opstallen (en eventuele werken en beplantingen) alsmede een afkoopsom voor de vroegtijdige beëindiging van de erfpacht die loopt tot en met 12 februari 2057). De overeengekomen vergoeding is gelijkgesteld aan de marktwaarde vrij van huur en/of gebruik (en vrij van erfpacht) van het object Prins Bernhardstraat 2/Pastoor van Spaandonkiaan 10A. Het bedrag van € 330.000,00 wordt ingebracht in de businesscase van het multifunctioneel gebouw te Nispen en komt daarmee dus ten goede van de diensten die door het college als een Dienst van Algemeen Belang zijn aangemerkt.

Eventuele meer- of minderopbrengsten bij doorontwikkeling van de gronden zijn voor de gemeente.

### 3.1 Wensen en bedenkingen gemeentegarantie t.b.v. geldlening

Nisipa wil haar activiteiten in Nispen verder voortzetten in een nieuw te realiseren multifunctioneel gebouw. Het college vindt dit een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling en wenst dat deze gerealiseerd kan worden. Hiervoor heeft het stichtingsbestuur van Nisipa een businesscase opgesteld waaruit blijkt dat er per saldo een financiering via een bank nodig is van € 1.875.000,--. Tevens blijkt hieruit dat het nieuwe multifunctionele centrum Nisipa break even te exploiteren is en dat er voor de komende 30 jaar aan de rente- en aflossingsverplichtingen kan worden voldaan. Nisipa heeft hiertoe een aanvraag bij het college ingediend (zie bijlage 2). Gelet op het maatschappelijk belang van de realisatie van een multifunctioneel gebouw in Nispen heeft het college het voornemen om de gevraagde gemeentegarantie (onder voorbehoud wensen en bedenkingen gemeenteraad) te verstrekken. Gelet op artikel 6 lid 12 van de beleidsregels gemeentegaranties en geldleningen gemeente Roosendaal stelt het college uw raad in de gelegenheid om ter zake haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Nisipa sluit een geldlening af om daarmee de kosten te voldoen die zijn gemoeid met de verbouwing van de kerk tot multifunctioneel gemeenschapsgebouw. Nisipa beschikt nu en in de toekomst (zie bijgevoegde meerjarenbegroting) niet over voldoende inkomsten om de kapitaallasten van de lening te voldoen. Uw raad heeft middels de kadernota 2022 ingestemd de kapitaallasten van de lening te dekken door middel van een jaarlijks te verstrekken begrotingssubsidie.

### 4.1 t/m 6.1 Kredietvotering, rentelasten en begrotingswijziging

Met het verwerven respectievelijk overnemen van de (gronden en) opstallen van Nisipa en het Wit Gele Kruis is een bedrag gemoeid van totaal € 760.000,00. Om dit bedrag te financieren wordt uw raad voorgesteld een tweetal kredieten te voteren van respectievelijk € 430.000,00 (Nisipa) en € 330.000,00 (Wit Gele Kruis gebouw) en de rentelasten van deze kredieten te dekken vanuit het beschikbare financieringsresultaat binnen programma 6. Om voornoemde financiering te formaliseren wordt uw raad voorgesteld hiertoe bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

## Kanttekeningen

### 1.1. t/m 2.1. Verwerving gronden en opstallen

Het niet overnemen van de gronden en vastgoed Nisipa en Wit-Gele Kruis heeft tot gevolg dat de businesscase van Nisipa niet meer kloppend is. Immers, de opbrengst wordt ingebracht in de businesscase om te komen tot een multifunctioneel gebouw te Nispen.

### 3.1 Wensen en bedingen gemeentegarantie t.b.v. geldlening

Er is in deze sprake van een voorwaarde (artikel 6 lid 12 beleidsregels: inbrengen mogelijke wensen en bedingen raad) waaraan moet zijn voldaan alvorens daadwerkelijk een gemeentegarantie te kunnen afgeven.

### 4.1 t/m 6.1 Begrotingswijziging is noodzakelijk

Zonder de voorgestelde kredietvoting (en bijbehorende dekking rentelasten) alsmede de hiervoor benodigde begrotingswijziging kan de verwerving/overname van (de gronden en) objecten Nisipa en Wit Gele Kruis door de gemeente niet worden gerealiseerd. Daarnaast heeft dit tot gevolg dat een totaalbedrag van € 760.000,00 niet wordt ingebracht in de businesscase van Nisipa m.b.t. de realisatie van een multifunctioneel gebouw (voorheen kerk) te Nispen.

## Financiën

Om te komen tot een multifunctioneel gebouw in Nispen zijn de volgende financiële consequenties voor de gemeente van toepassing:

### 1.1/2.1 Verwerving gronden en opstallen

De panden Bergsebaan 8-8A te Nispen (€ 430.000) en Prins Bernhardstraat 2/Pastoor van Spaandonkiaan 10a te Nispen (€ 330.000) wordt voorgesteld aan te kopen respectievelijk over te nemen door de gemeente. Het plan is om deze te her ontwikkelen na realisatie nieuwe functie buurthuis in de Kerk. Bij verwerving zijn ook aankoopkosten van maximaal € 15.000 van toepassing.

### 3.1. Gemeentegarantie:

Het stichtingsbestuur van Nisipa heeft een businesscase opgesteld waaruit blijkt dat er per saldo een financiering via een bank nodig is van € 1.875.000. Met deze financiering kan de stichting de overgang naar de Kerk maken en de jaarlijkse exploitatie break even realiseren. De procedure tot een gemeentegarantie wordt voorgelegd aan het college en ter besluitvorming (wensen en bedingen) gebracht bij de raad.

### Dekking:

Om de onder Financiën genoemde punten te realiseren wordt het volgende voorgesteld. De aankoop van de panden kan worden gerealiseerd door een tweetal kredieten door Uw raad te laten voteren voor Nisipa € 430.000 en voor Wit Gele Kruis gebouw € 330.000. Aanvullend ook maximaal € 15.000 voor de aankoopkosten ( € 7.500 per krediet). De rentelasten van in totaal € 3.875 voor 2021 en jaarlijks € 7.750 vanaf 2022 te dekken vanuit het financieringsresultaat binnen programma 6.

Deze financiële consequenties vereisen een begrotingswijziging die eveneens moet worden vastgesteld door Uw raad.

Na verwerving van de objecten zullen, tot aan de ontwikkeling of verkoop, de exploitatielasten gedekt worden vanuit de Bestemmingsreserve Vastgoed. De gebruikerslasten van gebouw Nisipa zullen door de gebruiker (St. Nisipa) worden gedragen.

### **Communicatie**

Communicatie wordt nader afgestemd met de betrokken portefeuillehouder en betrokken partijen.

### **Vervolg**

N.v.t.

### **Bijlagen**

1. Aanvraag gemeentegarantie Nisipa
2. Meerjarenbegroting Nisipa
3. Taxatie d.d. 02-07-2020 Bergsebaan 8-8A
4. Taxatie d.d. 24-04-2020 Prins Bernhardstraat 2, respectievelijk Pastoor van Spaandonklaan 2a te Nispen
5. Begrotingswijziging