

| | | | |
|-------------------|---|--------------------|--|
| Datum: | 27 januari 2023 | Zaaknummer: | |
| Van: | Het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Evelien van der Star | | |
| Aan: | De raad van de gemeente Roosendaal | | |
| Steller: | | | |
| Kopie aan: | Weth. Van der Star, E. Dijkstra, W. Wille, H. Hermans | | |
| Onderwerp: | Dorpscentrumontwikkeling Nispen | | |
| Bijlage: | - | | |

Aan de leden van de gemeenteraad,

Voor de commissievergadering van 2 februari a.s. staat de raadsmededeling van het college met betrekking tot de dorpscentrumontwikkeling Nispen geagendeerd. Met deze raadsmededeling heeft het college aangegeven te kiezen voor een scenario van (her)ontwikkeling van het dorpshuis op de huidige locatie met daarbij de mogelijkheid om ter plaatse ook woningbouw te realiseren. Wij hebben aandacht en bewondering voor de wijze waarop Nispen opkomt voor haar belangen. Dat neemt niet weg dat het college zich verantwoordelijk voelt om uw raad mee te nemen met betrekking tot de (toekomstige) risico's. Het door ons gekozen scenario, is er één waarmee Nispen op lange termijn een duurzaam perspectief geboden wordt. Mede ter bevordering van het debat in de raad geven wij door middel van deze brief dan ook graag nader inzicht in de afwegingen die hebben geleid tot onze keuze.

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 kan worden binnen de financiële randvoorwaarden die uw raad in de Kadernota 2022 heeft gesteld. Nader onderzocht zou worden of het project alsnog binnen de randvoorwaarden van de kadernota kan worden vervolgd of dat nieuwe (financiële) kaders nodig zijn. De uitkomsten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de eveneens aan uw raad toegezonden "Notitie onderzoek multifunctioneel centrum Nispen". In deze notitie zijn de voor- en nadelen ten aanzien van een aantal onderzochte scenario's terug te vinden. Ook de financiële gevolgen met betrekking tot ieder scenario zijn inzichtelijk gemaakt.

Helaas bleek het niet haalbaar om het project alsnog binnen de door uw raad gestelde financiële randvoorwaarden te realiseren. De totale investeringskosten van het project voor de gemeente zouden nu vanwege hogere bouwkosten en hogere rentelasten aanzienlijk hoger uitvallen dan ten tijde van de vaststelling van de kadernota 2022, te weten oorspronkelijk € 2.250.000,- versus nu € 5.754.180,-. Deze investering is exclusief de gebouw gebonden kosten waarvan de gemeente 80% zal moeten gaan betalen via de subsidieregeling. Deze kosten zullen aanvankelijk meevallen, maar het is in de toekomst niet ondenkbaar dat de onderhoudskosten van de kerk een kostenpost van betekenis kunnen worden. Daarnaast heeft het project te maken met een aantal juridische risico's (Didam-arrest, staatssteun).

Het college stond vervolgens voor een moeilijke keuze. Moeilijk omdat het college, net als vele Nispenaren, de maatschappelijke meerwaarde ziet in het plan van Stichting Nisipa om de Maria Hemelvaartkerk te Nispen om te bouwen tot een multifunctioneel centrum voor alle Nispenaren. Moeilijk ook omdat het een mooi plan is waar door betrokken partijen, Stichting Nisipa voorop, de afgelopen jaren veel energie in is gestoken.

Het college heeft dit moeilijke besluit genomen in de wetenschap dat er een alternatief scenario voorhanden is. Het college wil graag samen met de betrokken partijen, onderzoeken hoe de huidige locatie van Nisipa herontwikkeld kan worden tot een plek waar verschillende maatschappelijke functies een plek kunnen vinden. Ook zou er woningbouw op deze locatie kunnen worden toegevoegd. In dit scenario kunnen belangrijke functies voor het dorp behouden blijven en kan er een duurzaam

toekomstbestendig dorpshuis gerealiseerd worden. De locatie van het Wit Gele Kruis gebouw aan de Van Spaendonklaan zou in dit scenario ook naar woningbouw kunnen worden omgevormd. Uit de onderzochte scenario's geeft het college daarom de voorkeur aan deze variant. De redenen voor het college om hiervoor te kiezen zijn:

- **Behoud van een leefbaar Nispen.** Bij de te maken keuze stond voor het college het behouden van een leefbaar Nispen voorop. Een leefbaar Nispen waar Nispenaren deel kunnen nemen aan cultuuractiviteiten, gebruik kunnen maken van voorzieningen en de mogelijkheid hebben om elkaar in grote getale te ontmoeten. Op de huidige locatie van het dorpshuis zouden naast het dorpshuis ook andere belangrijke functies mogelijk kunnen worden gehuisvest. Te denken valt bijvoorbeeld aan een fysiotherapeut en de Heemkundekring Nispen. Ook een zaal waar grote bijeenkomsten voor de gemeenschap kunnen plaatsvinden zou deel kunnen uitmaken van de verbouw/nieuwbouw.

- **Realisatie (senioren)woningen Nispen.** Bij verbouw/nieuwbouw op de huidige locatie van Nispa is realisatie van de gewenste (senioren) woningen voor de inwoners van Nispen mogelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat het college in de woningbouwprogrammering ruimte heeft geboden om in het dorp Nispen verschillende woningbouwplannen te ontwikkelen met als doel om nieuwe locaties te realiseren. Zoals in de woonagenda is aangegeven zal de woningbouwopgave per dorp afzonderlijk in beeld worden gebracht. In Nispen is met name vanuit jongeren/starters aangegeven dat zij behoefte hebben aan betaalbare woningen in het dorp, zodat zij in hun woonplaats kunnen blijven wonen. In Nispen is op 14 november een bewonersavond georganiseerd waarin de bewoners is gevraagd wat de woningbehoefte in het dorp is.

- **Hogere totale investeringskosten gemeente ter hoogte van minimaal 2,55 miljoen euro.** 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, afhankelijk van het te kiezen scenario, minimaal 2,55 miljoen euro (€ 160.175,-- - € 75.000,-- * 30). Aannemelijk is dat dit bedrag hoger zal uitvallen als gevolg van de verdere stijging van bouwkosten en rentelasten¹. Het extra uitgeven van een dergelijk bedrag achten wij op dit moment niet verantwoord. Een bedrag van minimaal 2,55 miljoen euro kan dan niet worden uitgegeven aan andere belangrijke thema's die nu en de komende periode zullen spelen.

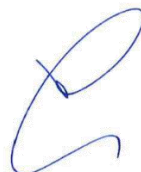
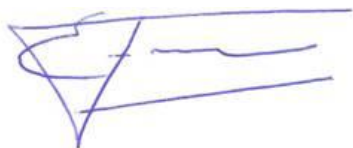
Met deze brief vertrouwen wij erop uw raad inzicht te hebben gegeven in de afwegingen die hebben geleid tot onze keuze voor deze variant. Graag willen wij samen met betrokken partijen en de Nispense samenleving constructief werken aan de totstandkoming van een nieuw dorpshuis.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



¹ In de Notitie onderzoek multifunctioneel centrum Nispen is gerekend met een rentepercentage van 4% met betrekking tot de kapitaallasten geldlening. De BNG hanteert nu voor een geldlening van 30 jaren een rentepercentage van 3%. De Europese Centrale Bank zal de rente de komende periode (februari en maart 2023) naar verwachting verhogen met twee maal 0,5%. Hetgeen tot gevolg heeft dat het rentepercentage op een af te sluiten geldlening bij de BNG de komende tijd naar verwachting ook nog behoorlijk zal stijgen. Rekenen met het huidige rentepercentage geeft dan ook een misleidend beeld m.b.t. de te verwachten totale investeringskosten (incl. kapitaallasten) aan de zijde van de gemeente Roosendaal.