

Aanleiding

Per raadsmededeling van 7 december 2022 heeft het college aan uw raad medegedeeld van de destijds onderzochte scenario's de voorkeur te geven aan verbouw/nieuwbouw op de huidige locatie van stichting Dorpshuis Nisipa. In reactie hierop heeft uw raad op 9 februari 2023 een motie aangenomen waarin het college - samengevat - wordt opgedragen een aantal opties, waaronder het versoberd plan van stichting Dorpshuis Nisipa (Nisipa), op haalbaarheid te onderzoeken.

In vervolg op de door uw raad op 9 februari 2023 aangenomen motie zijn er ten behoeve van de realisatie van een multifunctioneel centrum te Nispen een aantal opties onderzocht door bureau Fakton. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek gaat de voorkeur van zowel gemeente als de brede werkgroep uit naar het versoberd plan. Het zgn. versoberd plan is door (ambtelijke) vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal, stichting Dorpshuis Nisipa (verder: Nisipa), stichting Wit Gele Kruis (verder: WGK) en de Sint Norbertusparochie (verder: parochie) op haalbaarheid (o.a. ruimtelijk, juridisch en financieel) onderzocht. Dit heeft ertoe geleid dat betrokken partijen opteren voor - samengevat - verkoop van de kerk aan de gemeente, die vervolgens de kerk - na verbouwing tot multifunctioneel centrum - zal verhuren aan Nisipa. Betrokken partijen hebben hiertoe afspraken gemaakt die worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en daarnaast dienen te worden geformaliseerd door middel van bestuurlijke besluitvorming op juridisch- en financieel gebied.

Beoogd effect

Het voornaamste beoogde effect van het realiseren van dit project is het geven van een kwaliteitsimpuls ten behoeve van de dorpsgemeenschap Nispen op het gebied van leefbaarheid, aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid. Dat doen we door het realiseren van een multifunctioneel centrum in het centrum van het dorp. Daarbij wordt de monumentale dorpskerk als middelpunt gebruikt. Tegelijkertijd worden er nieuwe mogelijkheden voor het realiseren van woningen gerealiseerd.

Een meer concreet beoogd effect van dit raadsvoorstel is de formalisering van de tussen betrokken partijen gemaakte afspraken om de kerk te Nispen aan te laten kopen door de gemeente, vervolgens te verbouwen tot een multifunctioneel centrum en tot slot te verhuren aan Nisipa.

De formalisering heeft betrekking op:

- het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met betrokken partijen;
- het aangaan van een koop- en gebruikersovereenkomst met de stichting dorps huis Nisipa en de Sint Norbertusparochie Roosendaal;
- de financiering van de verbouwing van de kerk tot multifunctioneel centrum als ook de exploitatie daarvan.

Argumenten

- 1.1. *Op grond van artikel 160 lid 1 onder d en artikel 169 lid 4 Gemeentewet is het college verplicht om overeenkomsten die men namens de gemeente wilt aangaan en ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente aan uw raad voor te leggen om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.* Omdat het hier gaat om een forse (langjarige) investering wordt uw raad gevraagd om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het voornemen van het college om in te stemmen met het aangaan van bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) en Koop- en gebruikersovereenkomst Kerk (bijlage 2).

- 1.2 De realisatie van een multifunctioneel centrum in de kerk te Nispen creëert een maatschappelijke meerwaarde voor Nispen en haar inwoners. Zo blijft de monumentale kerk behouden als middelpunt voor de Nispense gemeenschap. Daarnaast wordt de woningnood in Nispen verlicht doordat er ruimte komt voor woningbouw op de oude locatie van Nisipa en het WGK. Dit alles komt ten goede aan de leefbaarheid respectievelijk aantrekkelijkheid, en daarmee ook de toekomst bestendigheid, van de kern Nispen. Kortom, een mooi voorbeeld van de kwaliteitssprong die het college voor ogen heeft.
- 1.3 *In het haalbaarheidsonderzoek is het ontwerp van het beoogd multifunctioneel centrum in de H. Maria Hemelvaartkerk (verder: kerk) te Nispen verfijnd door aanpassing van het plan van eisen (zie bijlage 11 concept samenwerkingsovereenkomst).* Daarnaast is de benodigde investering om het multifunctioneel centrum te kunnen realiseren door middel van een businesscase inzichtelijk gemaakt (bijlage 12 concept samenwerkingsovereenkomst) aangescherpt. Nisipa heeft aanvullend de meerjarenexploitatie van het gemeenschapshuis in beeld gebracht (zie bijlage 5 concept samenwerkingsovereenkomst).
- 1.4 *In de samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) worden onder meer de volgende tussen de gemeente, Nisipa, Wit Gele Kruis en Parochie gemaakte afspraken opgenomen:*
- De stichting brengt ten behoeve van de realisatie van een multifunctioneel centrum respectievelijk € 400.000,00 (bijgebouw) en € 125.000,00 (algemene bijdrage) in.
 - De kosten van de benodigde inventaris van het multifunctioneel centrum, begroot ca. € 300.000,00 komen voor rekening van de stichting;
 - Indien de opbrengst van de verkoop van de huidige locatie hoger is dan het bedrag van € 525.000,00 zal van de meeropbrengst een gedeelte van 2/3 alsdan door de stichting worden ingebracht ten behoeve van de investering en financiering van het te realiseren multifunctioneel centrum. De financiële inbreng van de gemeente wordt gelijktijdig met hetzelfde bedrag in mindering gebracht op het beschikbare investeringsbudget.
 - De gemeente verkoopt de aan WGK in erfpacht gegeven gronden ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen.
 - Ontbindende voorwaarde samenwerkingsovereenkomst: De verkoop van de kerk door de Parochie aan de gemeente, en daarmee ook de realisatie van het multifunctioneel centrum, vindt geen doorgang indien er geen onherroepelijke omgevingsvergunning(en) is/zijn en/of geen succesvolle aanbestedingen/of geen opdrachtverlening binnen het beschikbare budget van € 5.900.000. heeft plaatsgevonden.
 - Diverse opschortende voorwaarden samenwerkingsovereenkomst zoals bijv.:
 - o Didam publicaties voorgenomen verkoop perceel aan WGK en de huurovereenkomst (zie verder onder kopje "staatssteun".
 - o Positieve uitkomst Bibob-onderzoek .
 - Mocht Nisipa respectievelijk WGK er niet in slagen haar huidige locatie te verkopen dan zal de gemeente deze locaties aankopen. Hiermee wordt de geldelijke inbreng in het project door Nisipa geborgd.

De inhoud van bijgevoegde concept samenwerkingsovereenkomst kan nog wijzigingen van ondergeschikte (niet financiële) aard ondergaan als gevolg van voortschrijdend inzicht. Verder ontbreekt bij bijgevoegde concept samenwerkingsovereenkomst nog de machtiging van het bisdom (bijlage 7 samenwerkingsovereenkomst). Deze zal door het bisdom worden afgegeven nadat uw raad heeft ingestemd met de in het raadsvoorstel benoemde beslispunten en eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot de in concept voorliggende samenwerkingsovereenkomst kenbaar heeft gemaakt.

- 1.5 *Uitgaande van het gegeven dat er geen sprake is van staatssteun, is de Wet Markt en Overheid van toepassing op de gemaakte afspraken ten behoeve van de verbouwing van de kerk in Nispen tot een multifunctioneel centrum. Nisipa zal een lager dan marktconforme huurprijs betalen aan de gemeente. Normaliter is dit niet toegestaan op grond van de Wet Markt en Overheid. Echter, gelet op het door uw raad op 2 juli 2014 genomen "besluit*

aanwijzing economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet” is het toegestaan een lager dan marktconforme huur te vragen van Nisipa.

- 1.6 *Zowel de Omgevingskamer als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is gevraagd om een eerste beoordeling te doen met betrekking tot het thans voorliggende plan van eisen (zie bijlage 11 concept samenwerkingsovereenkomst).* Het gaat hier uitdrukkelijk om een eerste toets.

Beide commissies geven – samenvattend - aan positief te staan tegenover de voorgenomen herbestemming van de kerk, mits rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen dienaangaande (zie bijlage 3). De bevindingen van zowel de Omgevingskamer als de CRK zijn dusdanig van aard dat de verwachting is dat deze in het op te stellen ontwerp zullen kunnen worden verwerkt.

- 1.7 *Na positieve besluitvorming door college en uw raad zal er allereerst worden gestart met het opstellen van een definitief ontwerp multifunctioneel centrum Nispen.* De kosten hiervan (ca. € 50.000,00) zullen in 2025 ten laste worden gebracht van de reeds door de raad beschikbaar gestelde gelden van € 75.000,00 en € 50.000,00.

- 2.1 *De Parochie, Nisipa en de Gemeente hebben de gemaakte afspraken met betrekking tot koop, verkoop en gebruik van de H. Maria Hemelvaartkerk schriftelijk vastgelegd in de “Koop- en gebruikersovereenkomst Kerk”.* Hierin is onder andere opgenomen:

- o Dat gemeente en Nisipa zich houden aan het kwalitatief beding (zie bijlage 3 concept Koop- en gebruikersovereenkomst Kerk);
- o Dat de parochie voor een liturgische viering gebruik kan maken van een van de flexibele ruimtes.
- o Het zgn. lijkenhuisje door de gemeente in bruikleen wordt gegeven aan de parochie.

De inhoud van bijgevoegde concept “Koop- en gebruikersovereenkomst Kerk” kan nog wijzigingen van ondergeschikte aard ondergaan als gevolg van voortschrijdend inzicht. Zo heeft het bisdom onlangs aangegeven alsnog te willen vasthouden aan de inrichting van een liturgische ruimte. De voorwaarden waaronder dit zal plaatsvinden is nog onderwerp van gesprek. Om die reden is dit aspect nog niet opgenomen in bijgevoegd concept “koop- en gebruikersovereenkomst Kerk”. Met de realisatie van deze liturgische ruimte was eerder al rekening gehouden en valt binnen het beschikbare budget van € 5.900.000,00 (zie ook toelichting beslispoint 5).

- 3.1 *De totale investering is geraamd op circa € 5.900.000,00 inclusief omzetbelasting en door Nisipa wordt vanuit de mogelijke opbrengst van de verkoop van hun huidige locatie en vanuit algemene middelen een bijdrage van € 525.000,00 verstrekt in de totale investeringskosten.* Dit betekent dat de netto-investering als gevolg van de bijdrage lager wordt en bedraagt € 5.375.000,00 euro (zie ook bijlage 12 samenwerkingsovereenkomst en bijlage 6).

- 4.1 *De afschrijvingslast met betrekking tot de netto-investeringslast van 5.4 miljoen euro bedraagt jaarlijks € 132.500,00 indien rekening wordt gehouden met een restwaarde van € 1.348.000,00.* Vanaf 2021 is er door uw raad € 75.000,00 gereserveerd voor de herontwikkeling van Nisipa. In de programmabegroting 2025 is er aanvullend € 50.000,00 gereserveerd voor de herontwikkeling van Nisipa. Resteert een nog jaarlijks te dekken bedrag kapitaallasten van € 7.500,00 (zie ook bijlage 12 samenwerkingsovereenkomst en bijlage 6).

- 5.1 *De gebouw gebonden subsidie aan Nisipa zal met de huur van het te realiseren multifunctioneel centrum toenemen met een bedrag van jaarlijks € 41.000,00.* Zonder deze extra subsidie is het voor Nisipa niet mogelijk om te komen tot een dekkende exploitatie van het multifunctioneel centrum (zie bijlage 12 samenwerkingsovereenkomst en bijlage 6).

- 6.1 *Een restwaarde van € 1.348.000,00 wordt reëel geacht. Dit bedrag is bepaald op basis van extern advies en om de business case sluitend te krijgen. Gelet op de te plegen nieuwbouw en renovatie is een restwaarde van € 1.348.000,00 te onderbouwen. In plaats van € 1,00 zoals opgenomen in de financiële verordening wordt voorgesteld nu een restwaarde te hanteren van € 1.348.000,00.*

Bij de realisatie van een multifunctioneel centrum in de kerk is sprake van nieuwbouw en renovatie, reden om uit te gaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar (zie ook bijlage 12 samenwerkingsovereenkomst en bijlage 6). In de financiële verordening van de gemeente wordt uitgegaan van afschrijving nieuwbouw in 40 jaar en renovatie in 25 jaar. Deze investering betreft voor een deel nieuwbouw (bijgebouw en binnenkant kerk) maar voor een deel betreft dit ook renovatie.

- 7.1 *Hiermee is de begroting actueel.*

- 8.1 *De huidige locatie van Nisipa te verwerven op moment er geen projectontwikkelaar is welke deze locatie wil aankopen.* Hiermee kan de gemeente de huidige locatie Nisipa (al dan niet zelf) herontwikkelen en daarmee een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Naar verwachting is dit een budgetneutrale transactie. Om de aankoop boekhoudkundig te verwerken is het nodig het bestaande krediet op dat moment te verhogen met het benodigde bedrag.

- 9.1 *De opstallen van de huidige locatie van het Wit Gele Kruis te verwerven indien blijkt dat verkoop van de gronden aan het Wit Gele Kruis niet zonder een openbare verkoopprocedure mogelijk is.*

Voor de locatie Wit Gele Kruis geldt dat de gronden eigendom zijn van de gemeente en in erfpacht zijn gegeven aan WGK. WGK wil de gronden kopen van de gemeente met de bedoeling om deze vervolgens samen met de opstallen te kunnen verkopen aan een projectontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van woningbouw ter plaatse. Mocht de voorgenomen verkoop van de gronden aan WGK geen doorgang vinden omdat de rechter van oordeel is dat er een openbare verkoopprocedure moet worden gevolgd dan koopt de gemeente de opstallen van het WGK. Het heeft de voorkeur dat het eigendom van de gronden en opstallen in handen komt van een en dezelfde eigenaar. De locatie Wit Gele Kruis kan in dat geval worden verkocht aan een particulier of projectontwikkelaar, waarmee het een nieuwe bestemming kan krijgen. Om de aankoop boekhoudkundig te verwerken is het nodig het bestaande krediet op dat moment te verhogen met het benodigde bedrag.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is de basis waarop de realisatie van het multifunctioneel centrum te Nispen op stoelt.* De overeenkomst treedt alleen in werking als – samengevat – voldaan is aan de opschortende voorwaarden van het traject om te komen tot de realisatie van een multifunctioneel centrum te Nispen (ter beschikking stelling gelden raad, geen bezwaar derden tegen verkoop gronden aan WGK en/of het verhuren van het multifunctioneel centrum aan Nisipa). De samenwerkingsovereenkomst komt te vervallen indien blijkt dat realisatie van het multifunctioneel centrum niet mogelijk is binnen het daartoe beschikbare budget van € 5.900.000,00 .

- 1.2 *Op grond van rechtspraak (Didam) is de gemeente verplicht een dergelijk het voornemen om over te gaan tot verhuur van het te realiseren multifunctioneel centrum te publiceren zodat eventuele belangstellenden haar interesse in het huren van het multifunctioneel centrum kenbaar kan maken.* Een dergelijke publicatie zal ook in onderhavig geval plaatsvinden. Indien niemand reageert naar aanleiding van de publicatie kan de huurovereenkomst met Nisipa worden gesloten. Mocht er wel interesse zijn van een derde dan zal in voorkomend geval, afhankelijk van de uitkomst van een openbare procedure, wel/geen huurovereenkomst

worden gesloten. Indien er geen huurovereenkomst kan worden gesloten met Nisipa kan de realisering van het multifunctioneel centrum niet plaatsvinden (zie artikel 4.7 t/m 4.9 concept samenwerkingsovereenkomst/Bijlage 1).

Het vorenstaande is eveneens van toepassing op het voornemen van de gemeente om de gronden van de huidige locatie WGK te verkopen aan het WGK (zie artikel 5.6 t/m 5.8 concept samenwerkingsovereenkomst/Bijlage 1).

- 1.3 *AKD acht het verdedigbaar dat de gemeentelijke steun aan Nisipa, gelet op de activiteiten van Nisipa, niet meer dan een marginaal effect zal kunnen hebben op de staatssteun (zie ook bijlage 4). In dat geval zou er geen sprake zijn van staatssteun.*

Het risico op staatssteun is echter volgens AKD niet geheel uitgesloten. De gemeente zou volgens AKD het risico op staatssteun verder kunnen verkleinen (maar niet geheel uitsluiten) door de activiteiten van Nisipa door de gemeente te laten aanwijzen als 'dienst van algemeen economisch belang'. Aangezien de markt de door Nisipa uit te voeren activiteiten niet zal oppakken (er is immers sprake van niet winstgevendende activiteiten die alleen met steun van de gemeente kunnen worden uitgevoerd) is het volgens AKD verdedigbaar om deze activiteiten als DAEB aan te merken. Let wel, het risico op staatssteun is hiermee verder verkleind maar niet geheel uitgesloten. Mocht er sprake blijken te zijn van staatssteun dan bestaat de kans dat de gemeente de onrechtmatig betaalde staatssteun (subsidie) moet terugvorderen van Nisipa. Dit leidt dan mogelijk weer tot het faillissement van Nisipa. Hetgeen weer betekent dat de gemeente volledig verantwoordelijk wordt voor (de exploitatie) van het multifunctioneel centrum.

Aan het college zal, tegelijkertijd met het besluit om in te stemmen met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en koop- en gebruikersovereenkomst Kerk, een aanwijzingsbesluit DAEB ter besluitvorming worden voorgelegd nadat uw raad besloten heeft om de benodigde gelden voor het realiseren van een multifunctioneel centrum ter beschikking te stellen.

- 1.4 *In de meerjarenexploitatiebegroting gaat Nisipa ervan uit dat er een pachter zal worden gevonden die zorg zal dragen voor de ondersteunende horeca. Mocht er echter geen pachter worden gevonden dan heeft dit gevolgen voor de begroting van Nisipa. Het tekort op de exploitatiebegroting kan dan dusdanig oplopen dat dit door Nisipa niet met eigen middelen kan worden opgelost. In dat geval bestaat de kans dat Nisipa het multifunctioneel centrum met de gemeentelijke bijdrage die zij dan ontvangt niet meer kan exploiteren. Dit kan betekenen dat de gemeente voor de keuze komt te staan om het ontstane exploitatietekort ook voor haar rekening te nemen dan wel de exploitatie van het multifunctioneel centrum over te nemen van Nisipa.*
- 4.1 *Met de huidige ontwikkelingen is het mogelijk dat het begrotingssaldo niet toereikend is voor deze dekking.*
- 4.2 *Het risico is altijd aanwezig dat om nu niet bekende redenen het project vertraagd en geconfronteerd wordt met hogere bouwkosten als gevolg van bouwkostenstijging die, ook na aanbesteding, mogelijk voor rekening komen van de gemeente als de opdrachtgever. Daarnaast is ook het risico aanwezig dat de kosten met betrekking tot het achterstallig onderhoud hoger uitvallen dan geraamd (bijlage 5), deze is immers op dit moment alleen op gebaseerd op een visuele inspectie. In beide gevallen komen de extra kosten voor rekening van de opdrachtgever, te weten de gemeente. Hiermee wordt het negatieve begrotingssaldo nog negatiever.*
- 5.1 *Dekking van de extra benodigde subsidie gebouw gebonden kosten € 41.000,00 in programma 5, begrotingsproduct E179 Algemene Voorzieningen Welzijn betekent dat*

eenzelfde bedrag van € 41.000,00 binnen programma 5 op een ander onderdeel dient te worden bezuinigd.

- 5.2 *Het grotendeels voor rekening nemen door de gemeente van een groot gedeelte van de kapitaal- en exploitatielasten van de tot een multifunctioneel centrum verbouwde kerk kan niet los worden gezien van de maatschappelijke meerwaarde die het met zich meebrengt en daarmee te rechtvaardigen. Zo blijft de monumentale kerk behouden als middelpunt voor de Nispense gemeenschap. Daarnaast komt er ruimte woningbouw op de oude locatie van Nisipa en het WGK. Dit alles komt ten goede aan de leefbaarheid respectievelijk aantrekkelijkheid, en daarmee ook de toekomst bestendigheid, van de kern Nispen. Kortom, een mooi voorbeeld van de kwaliteitssprong die het college voor ogen heeft.*
- 5.3 *Binnen de reguliere subsidieregeling wijk- en dorpshuizen hebben we in 2025 nu al het subsidieplafond bereikt. Als gevolg hiervan heeft er in januari een herbeoordeling van activiteiten plaatsgevonden. Een nieuwe beschikking zal begin februari verstuurd worden naar alle besturen wijk- en dorpshuizen. De activiteiten kunnen door het bereiken van het subsidieplafond niet verder uitgebreid worden. Dit kan zelfs betekenen dat in sommige gevallen (al lopende) activiteiten niet meer (het gehele jaar) uitgevoerd kunnen worden in 2025 (zie ook bijlage 6).*
- 6.1 *Er blijft na afschrijvingsperiode een restschuld over zonder dat daar (mogelijk) voldoende activa tegenover staan. Wanneer het uitgangspunt ten aanzien van de restwaarde die is opgenomen in de financiële verordening gehandhaafd zou worden betekent dit dat de jaarlijkse structurele lasten zouden toenemen met € 38.000,00. In plaats van € 1,00 zoals opgenomen in de financiële verordening wordt nu een restwaarde gehanteerd van € 1.348.000,00. Op het moment dat er na 30 jaar toch geen multifunctioneel centrum in de kerk wordt voortgezet, leidt dit mogelijk tot een te nemen verlies op dat moment.*
- 6.2 *Wanneer de in de financiële verordening opgenomen afschrijvingstermijn van 25 jaar gehanteerd zou worden betekent dit dat de jaarlijkse structurele lasten toenemen met € 21.000,00.*
- 6.3 *Het afwijken van de financiële verordening vanwege financiële redenen schept een precedentwerking. Het risico bestaat dat de raad bij meer investeringen besluit tot een andere restwaarde dan € 1,00. Dit is risicovol. Want aan het einde van de afschrijvingstermijn, die vaak ver in de toekomst ligt staat er nog een restwaarde op de balans. In geval van desinvesteren betekent dat er op dat moment een fors verlies genomen moet worden. De lasten worden daarmee verplaatst naar de toekomst.*
- 7.1 *Wanneer door middel van het aannemen van dit voorstel positief besloten wordt over het verwerken van de financiële consequenties in de Kadernota 2026 dan zal hier tijdens de behandeling van de Kadernota 2026 geen besluit meer over worden genomen maar wordt dit verwerkt in de financiële positie op basis waarvan bepaald wordt wat de beschikbare financiële ruimte is.*
- 8.1/9.1 *De herontwikkelingswaarde van zowel de huidige locatie van stichting Dorpshuis Nisipa als de locatie van Stichting Wit Gele Kruis zou afhankelijk van de planvorming en/of prijsontwikkeling een negatief saldo kunnen opleveren.*

Financiën

Investing

De totale investering voor de herontwikkeling van de Maria Hemelvaart kerk te Nispen tot multifunctioneel centrum bedraagt € 5.900.000,00. Hier tegenover staat een maatschappelijke meerwaarde.

Tegenover een deel van de investering staat een bijdrage door Nisipa vanuit de mogelijke opbrengst van de verkoop van hun huidige locatie vanuit de algemene middelen van € 525.000. Met deze bijdrage wordt de netto-investering, waarover afgeschreven moet worden lager namelijk € 5.375.000,00.

Dekking

De investering waarover afgeschreven moet worden is € 5.375.000,00. De afschrijvingstermijn is 30 jaar. Hiermee wordt afgeweken van de financiële verordening. In de financiële verordening van de gemeente wordt uitgegaan van afschrijving nieuwbouw in 40 jaar en renovatie in 25 jaar. Hier is sprake van nieuwbouw en renovatie, waardoor wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Een extern adviseur heeft eerder een restwaarde van € 1.348.000,00 reëel geacht gebaseerd op de voorliggende businesscase. Gelet op de te plegen nieuwbouw en renovatie is een dergelijke restwaarde te onderbouwen. Dit brengt echter wel risico's met zich mee in de toekomst, zoals omschreven in de kanttekeningen.

Het leidt tot een structurele afschrijvingslast van € 132.500,00 vanaf 2027. Vanaf 2021 is er door de gemeenteraad € 75.000,00 (begrotingsproduct E179 Algemene Voorzieningen Welzijn) gereserveerd voor de herontwikkeling van Nisipa. In de programmabegroting 2025 (begrotingsproduct E179 Algemene Voorzieningen Welzijn) is er aanvullend € 50.000,00 gereserveerd voor de herontwikkeling van Nisipa. Aanvullend zal er vanaf 2027 bij de Kadernota 2026 € 7.500,00 gereserveerd moeten worden om de herontwikkeling van Nisipa mogelijk te maken.

De gebouw gebonden kosten subsidie zal als gevolg van de verhuizing moeten stijgen met € 41.000,00 om voor Nisipa de lasten te kunnen dekken. Binnen de reguliere subsidieregeling wijk- en dorpshuizen hebben we in 2025 het subsidieplafond bereikt. Hierdoor is het niet mogelijk om de aanvullende gebouw gebonden kosten subsidie te dekken uit de huidige reguliere subsidieregeling wijk- en dorpshuizen. De extra € 41.000,00 zal worden gedekt in programma 5, begrotingsproduct E179 Algemene Voorzieningen Welzijn. Dekking van de extra benodigde subsidie gebouw gebonden kosten € 41.000,00 in programma 5, begrotingsproduct E179 Algemene Voorzieningen Welzijn betekent dat eenzelfde bedrag van € 41.000,00 binnen programma 5 op een ander onderdeel dient te worden bezuinigd.

De kosten voor het opstellen van het definitief ontwerp multifunctioneel centrum (ca. € 50.000,00) zullen in 2025 ten laste worden gebracht van de reeds door de raad beschikbaar gestelde gelden van € 75.000,00 en € 50.000,00.

Voor het verwerven van de huidige locatie van stichting dorpshuis Nisipa en de locatie van Stichting Wit Gele Kruis zijn geen middelen nodig uitgaande van het uitgangspunt dat beide locaties na verwerving direct zullen worden doorverkocht. De eventuele rentekosten welke voortkomen uit deze transactie zijn beperkt. Op het moment dat na verwerven besloten wordt om één van deze of beide locaties als gemeente toch zelf te ontwikkelen, komen wij opnieuw naar uw raad met een voorstel voor het openen van een mogelijke grondexploitatie.

Communicatie

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

Participatie

Ter uitvoering van de motie van 9 februari 2023 zijn de brede werkgroep Nispen, stichting Nisipa, stichting Wit-Gele Kruis en de Sint Norbertusparochie betrokken.

Vervolg

Gezien de forse investeringen en onzekerheden is tussen de gemeente en Nisipa afgesproken twee jaar na datum ingebruikname van het multifunctioneel centrum gezamenlijk te evalueren en indien nodig de gemaakte (financiële) afspraken aan te passen.

Over de voortgang van het project wordt uw raad halfjaarlijks geïnformeerd via een raadsmededeling.

Bijlagen

1. Concept samenwerkingsovereenkomst met bijlagen
2. Concept Koop- en gebruikersovereenkomst Kerk met bijlagen
3. Advies Omgevingskamer en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 30 januari 2025
4. Advies AKD "Staatssteun" van 5 februari 2025
5. Meerjarenonderhoudsplan kerk 2025- 2030
6. Verhuizing van dorpshuis Nisipa naar de kerk gezien vanuit de subsidieregeling dorps- en wijkhuizen.