



Advies aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer: 06861	Onderwerp: Definitief besluit aankoop grond en opstal Twee Marken Maarn en exploitatieovereenkomst
Datum advies: 2 juli 2020	Portefeuillehouder: Chantal Broekhuis
Behandelend ambtenaar: Marjan Oomens	Thema/team: Omgeving, Omgevingsontwikkeling
Type voorstel: A-stuk	Openbaarheid collegevoorstel: Geobjectiveerd (paragraaf exploitant)
Communicatie: Nee	Juridisch: Ja
Financiën: Ja	Inkoop en aanbesteding: Nee
Ondernemingsraad: Nee	Vergadering B & W d.d. 21 juli 2020
Behandeling in de raad d.d. n.v.t.	Agendacommissie d.d. N.v.t.

Beslispunten:

1. Definitief besluiten tot aankoop van de grond en opstallen aan het Trompplein van stichting De Twee Marken in Maarn.
2. Exploitatieovereenkomst aangaan met stichting De Twee Marken (na bestuurlijk overleg t.a.v. vastleggen kosten groot onderhoud).

Aanleiding en centrale vraag

Op 18 juli 2019 heeft u ingestemd met het voornemen om een intentieverklaring aan te gaan met stichting De Twee Marken, eigenaar van de grond en opstallen van sport en cultureel centrum De Twee Marken aan het Trompplein in Maarn (BW besluit nummer 6056). Deze intentieverklaring houdt onder meer in dat wij de grond en opstallen van de stichting De Twee Marken verwerven tegen overname van de schuld die de stichting heeft bij de BNG. Verder zijn in de intentieverklaring de uitgangspunten opgenomen zoals verwoord door de raad in raadsbesluit met amendement 2019-124 "Uitgangspunten en voorbereiding gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan inclusief ontwikkeling MFA Maarn en woningbouw". U heeft de intentieverklaring via een wensen- en bedenkingenbrief aan de raad voorgelegd. De raad heeft geen wensen- en bedenkingen kenbaar gemaakt tijdens de vergadering. Wel is tijdens de beraadslagingen een aantal toezeggingen aan de raad gedaan door uw college. Ten tijde van deze raadsvergadering is vanuit de Maarnse samenleving (door de Perimetergroep) een alternatief plan gekomen voor de hiervoor genoemde gebiedsontwikkeling. Met de Perimetergroep is vervolgens, mede op verzoek van de raad, verder gesproken over het alternatief. Dit heeft geleid tot een voorstel voor een andere aanpak om te voorzien in de behoeften van Maarn. Aan de raad ligt nu (raadsvergadering op 13/16 juli 2020) een raadsvoorstel inzake het co-creatieproces met bijbehorende kaders voor om tot een gedragen plan te komen voor de maatschappelijke voorzieningen in Maarn-Maarsbergen.

Het is de bedoeling dat het co-creatieproces resulteert in een masterplan voor maatschappelijke voorzieningen in Maarn met woningbouw. Voor de uitvoering van het masterplan zal het eigendom van de gronden aan het Trompplein van belang zijn. Daarom stellen wij voor de grond met opstallen aan het Trompplein definitief over te nemen van de stichting tegen overname van de schuld van de stichting bij de BNG. Met het raadsbesluit inzake de intentieverklaring (10 oktober 2019) is het voornemen tot de aankoop van de grond en opstallen al aan de raad voorgelegd. Aangezien er verder geen wensen en bedenkingen zijn geuit door de raad, kan het besluit om de grond en opstallen te verwerven definitief door uw college worden genomen. Tevens stellen wij voor om een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de stichting gedurende de periode dat De Twee Marken nog in gebruik is.

Bijbehorende besluitvorming

- Collegebesluit, nummer 6056, d.d. 18 juli 2019, Intentieverklaring De Twee Marken
- Raadsbesluit met amendement nummer 2019-124, Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA Maarn (zaaksysteem nummer 6062)
- Wensen en bedenkingenbrief, ingekomen raadsstuk 641, d.d. 29 juli 2019
- Raadsbesluit Intentieverklaring De Twee Marken Maarn, R19.00139 d.d. 10 oktober 2019
- Collegebesluit, nummer 8213, d.d. 25 februari 2020, Kaderstelling co-creatie Masterplan Voorzieningen Maarn.
- Raadvorstel/besluit, nummer 2020-214, d.d. 13 juli 2020, Kaderstelling co-creatie Masterplan Voorzieningen Maarn.

Participatie

De aankoop van de grond met opstallen van de stichting vloeit voort uit intensief overleg met de stichting. Door de aankoop wordt voorkomen dat de stichting omvalt en het dorps huis zijn deuren moet sluiten. Samen met de inwoners van Maarn, vaste huurders van het dorps huis en andere stakeholders wordt vervolgens een co-creatieproces gestart om te komen tot een masterplan maatschappelijke voorzieningen Maarn Maarsbergen. De raad neemt over het voorgestelde proces van co-creatie en de kaders op 13/16 juli 2020 een besluit.

Dit willen we bereiken

Masterplan maatschappelijke voorzieningen Maarn en woningbouw

Met de inwoners van Maarn willen we via een co-creatieproces tot een masterplan komen, waarin de behoeften aan maatschappelijke voorzieningen en de locatie van deze voorzieningen en woningbouw worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling budgetneutraal is.

Voortgang exploitatie Twee Marken tot sloop

Wij willen voorkomen dat de stichting failliet gaat en de deuren van dorps huis De Twee Marken moet sluiten. Met de aankoop van de grond en opstallen valt een grote kostenpost weg voor de stichting. Hierdoor kan de stichting het dorps huis openhouden. Tevens willen wij dat de overgang van sluiting/sloop van de Twee Marken en opening van nieuwe voorzieningen zo goed mogelijk op elkaar aansluit.

Dit gaan we daarvoor doen

Masterplan maatschappelijke voorzieningen Maarn-Maarsbergen

Door overname van de schuld van de stichting verwerven wij de huidige locatie van De Twee Marken aan het Trompplein. De grond en opstallen worden vervolgens in een grondexploitatie ingebracht. Met de inwoners van Maarn en de stakeholders starten we een co-creatieproces om zo te komen tot de meest geschikte ontwikkeling en locatie voor maatschappelijke voorzieningen en woningbouw. De opbrengsten uit de woningbouw worden ingezet voor de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen, zodat de ontwikkeling budgetneutraal kan verlopen.

Voortgang exploitatie Twee Marken tot sloop

Door een exploitatieovereenkomst met de stichting te sluiten, kan de stichting de opstallen ook na overdracht blijven gebruiken en ter beschikking stellen (verhuren) aan sportverenigingen, scholen en maatschappelijke instellingen tot aan de sloop van de opstallen.

Dit gaat het kosten

Wij nemen de grond en de opstallen over van de stichting tegen de schuld die de stichting op het moment van overdracht nog heeft bij de BNG (inclusief reeds betaalde bedragen door de gemeente op basis van de borgstelling). De schuld is op dit moment: € 505.002,00. Tevens hebben wij al een bedrag van € 65.718,05 betaald aan de BNG op grond van de borgstelling. De totale overnamesom bedraagt daarmee € 570.720,05. Dit houdt in dat de gemeente de grond met opstallen van de stichting verwerft door overname van de schuld. Er heeft geen taxatie plaatsgevonden. Het betreft maatschappelijk vastgoed waarvan de instandhouding vooralsnog gegarandeerd moet worden. De overname prijs is € 134 per vierkante meter. Dit is bij benadering dezelfde grondwaarde die bij realisatie van nieuwbouw met een maatschappelijke functie van toepassing is. Bij wijziging van de bestemming naar een commerciële bestemming woningbouw zal de grondwaarde uiteraard flink hoger zijn. Tot het moment van overdracht van de grond en opstallen hebben/ krijgen we voor reeds betaalde bedragen aan de BNG een regresvordering op de stichting. Een regresvordering houdt in dat wij een vordering krijgen op de stichting ter hoogte van het bedrag dat wij aan de bank betalen als gevolg van de borgstelling voor de schuld van de stichting. Daarom wordt de grond met opstallen aan ons overgedragen als betaling voor reeds betaalde en nog te betalen vorderingen aan de bank. Op het moment dat wij eigenaar worden van de grond en opstallen vervallen de regresvorderingen. De overname van de grond met opstallen is de enige zekerheid die wij kunnen krijgen voor de betalingen die wij verrichten aan de bank op grond van de borgstelling. De regresvorderingen hebben immers feitelijk geen waarde, want de stichting kan deze niet betalen. De jaarlijkse kosten van de overname zijn ingebracht als onderdeel van de opgestelde grondexploitatie. De grondexploitatie is onderdeel van het Meerjaren

Perspectief Grondexploitaties (MPG). Het MPG is opgenomen in de gemeentelijke begroting en schuldpositie.

Kanttekeningen/risico's/argumenten

Verwerving grond en opstallen biedt zekerheid voor de borgstelling

Wij staan borg voor de schuld, die de stichting heeft bij de BNG. Echter, wij hebben geen zekerheid voor deze borgstelling in de zin van een hypotheekrecht op de opstallen of iets dergelijks. In augustus 2019 was de stichting vanwege liquiditeitsproblemen niet meer in staat om te voldoen aan haar betalingsverplichting en heeft de bank zich voor het eerst tot ons gericht voor de betaling van het jaarbedrag van de schuld. Hoewel wij een regresvordering op de stichting krijgen, als wij haar schuld aan de bank betalen, hebben wij weinig aan deze regresvordering, omdat de stichting deze vordering, evenals de schuld bij de bank, niet kan betalen. Door de schuld over te nemen in ruil voor de grond en opstallen krijgen we zekerheid in de vorm van eigendom van de grond en opstallen in plaats van regresvorderingen.

Risico aanwezigheid asbest en bodemvervuiling

We hebben in het kader van de koopovereenkomst geen asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Normaal gesproken worden dergelijke onderzoeken uitgevoerd voor de overdracht, omdat aanwezigheid van asbest en bodemvervuiling invloed heeft op de koopprijs. Echter, in dit geval staat de koopprijs vast (schuld bij BNG) en wordt hierover verder niet onderhandeld, ongeacht of er sprake is van asbest of bodemvervuiling.

Gezien de leeftijd van het gebouw is aanwezigheid van asbest aannemelijk. Dit is een risico bij de sloop van het gebouw. In deze fase van de planvorming, als er nog geen sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan, is het gebruikelijk 'onvoorzien' op te nemen in grondexploitatiebegroting over de sloop- en bouwrijpmaakkosten. Deze bedraagt in deze grondexploitatiebegroting 20%.

Extra kosten die gemaakt moeten worden in verband met asbestverwijdering of bodemvervuiling zullen in de (herziening van de) Grex worden verwerkt.

Risico verhuur horeca¹

De stichting heeft het beheer van De Twee Marken uitbesteed aan een exploitant, die tevens de horeca huurt. Het betreft hier daarom een huurovereenkomst van horeca, met beheeraspecten. Dergelijke overeenkomsten genieten goede huurbescherming. De overeenkomst tussen de stichting en de exploitant gaat over op de gemeente en eindigt niet met de overname van de grond en opstallen. De huidige huurtermijn loopt nog tot 1 januari 2024 en moet voor 1 januari 2023 schriftelijk worden opgezegd, onder vermelding van de gronden waarop opgezegd wordt. Als de exploitant niet instemt met de opzegging of niets van zich laat horen, moeten we naar de rechter om een einddatum te laten bepalen. Daarom is het beter om op korte termijn het gesprek aan te gaan met de exploitant over de huidige overeenkomst en de gevolgen van de sloop van De Twee Marken. Eventuele extra kosten die hiervan het gevolg zijn moeten opgevangen worden binnen de toekomstige exploitatiebegroting en, voor zover sprake is van incidentele extra kosten, binnen onvoorzien van de grondexploitatie.

Risico exploitatietekorten

We verwachten op dit moment geen exploitatietekorten en dus leveren wij daarin ook geen bijdrage. Wel moet rekening gehouden worden met de omstandigheid dat wij De Twee Marken en sporthal open willen houden totdat het pand gesloopt wordt. Dit kan betekenen dat wij mogelijk toch op enig moment een bijdrage moeten leveren in de exploitatie.

¹ In de overeenkomst en overleggen wordt vaak gesproken over "pachter". Dit is strikt genomen geen juiste benaming sinds in invoering van het nieuwe burgerlijk wetboek in de jaren '90. Daarom wordt hier gesproken van "exploitant", waarmee bedoeld wordt op de huurder van de horeca.

Discussie kosten groot onderhoud in exploitatieovereenkomst of exploitatiebegroting

Wij zijn van mening dat in de exploitatieovereenkomst moet worden afgesproken dat uitsluitend de kosten van groot onderhoud voor de gemeente (eigenaar) zijn voor zover deze niet uit de exploitatie betaald kunnen worden (zie artikel 1.4 exploitatieovereenkomst). De stichting wil dit niet in de exploitatieovereenkomst, maar is van mening dat dit opgenomen kan worden in de exploitatiebegroting. Wij vinden dit niet de juiste plaats, omdat juist in de overeenkomst alle afspraken staan over de wijze van exploiteren en de bekostiging. Wij stellen voor dat dit laatste punt wordt afgestemd in een bestuurlijk overleg tussen de wethouder en de stichting. Uiteraard kan uw college ook besluiten akkoord te gaan met het voorstel van de stichting.

We hebben een meerjarenonderhoudsplan op laten stellen, waarbij rekening is gehouden met de korte levensduur van het pand. Op basis van dit plan en de exploitatiebegroting zal regulier met de stichting worden overlegd welk onderhoud uitgevoerd wordt. Uitgangspunt daarbij is dat het uit te voeren onderhoud absoluut noodzakelijk is en past binnen de exploitatiebegroting van de stichting en op welke wijze in de dekking daarvan wordt voorzien.

Herzien Grondexploitatie

Zodra de co-creatie Maatschappelijke voorzieningen Maarn-Maarsbergen in een verder gevorderd stadium is, worden bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd en kunnen risico's nader uitgewerkt worden. Dan zal ook de Grex worden herzien, evenals de post onvoorzien.

Juridische paragraaf

Alvorens uw college over kan gaan tot de verwerving van goederen boven een bedrag van €25.000, dient u de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen bij deze verwerving te uiten (artikel 10 sub a Financiële verordening Utrechtse Heuvelrug 2017). Middels een wensen- en bedenkingenbrief heeft de raad zijn wensen en bedenkingen kunnen uiten inzake de intentieverklaring (en daarmee met de verwerving van de grond en opstallen van de stichting). De raad heeft hier geen gebruik van gemaakt.

In de bijlage vindt u de concept koop- en exploitatieovereenkomsten. De stichting is akkoord. Ten aanzien van de exploitatieovereenkomst staat nog een punt open over de kosten van groot onderhoud (opnemen in exploitatieovereenkomst versus opnemen in exploitatiebegroting). Dit punt zal worden afgestemd in een bestuurlijk overleg. Als uw college akkoord is, kunnen de overeenkomsten ondertekend worden. Vervolgens kan de notaris een leveringsakte opstellen en kan de grond met opstallen overgedragen worden.

Communicatie over het besluit

Er vindt geen aparte communicatie plaats over dit besluit, anders dan met de stichting en in het kader van het vervolgproces. Dit besluit is immers slechts een formaliteit op het eerder genomen voornemen om de intentieverklaring aan te gaan, waarvan de verwerving van de grond en opstallen onderdeel uit maakt.

Na realisatie van de overdracht zal de raad conform eerdere toezegging geïnformeerd worden over de financiële situatie.

Kernboodschap

De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen met woningbouw in Maarn wordt samen met de inwoners van Maarn en de stakeholders opgepakt via co-creatie met als uitgangspunt dat de

ontwikkeling budgetneutraal is. Hiertoe behoort ook de aankoop van de grond en opstellen van De Twee Marken aan het Trompplein.

Vervolgtraject

- Koopovereenkomst ondertekenen en overdracht via notaris regelen
- Co-creatieproces opstarten-vervolgen
- Overleg wethouder en stichting over kosten groot onderhoud in exploitatieovereenkomst
- Exploitatieovereenkomst tekenen en kwartaal gesprekken houden met de stichting over de exploitatie
- De raad te informeren over de financiële situatie nadat overdracht gerealiseerd is

Bijlage(n)

- Concept koopovereenkomst
- Concept exploitatieovereenkomst
- Meerjarenonderhoudsplan
- Begroting MJOP vanaf 2020