

Intentieverklaring van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrechtse Heuvelrug inzake overname en ontwikkeling MFA Maarn

Intentieverklaring

In deze verklaring uit het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn intentie om onder de hier genoemde voorwaarden de grond en opstallen van stichting sociaal cultureel centrum De Twee Marken (hierna: de Stichting) in eigendom over te nemen en in te brengen in een grondexploitatie waarbij onder meer MFA Maarn wordt ontwikkeld. De onderstaande verklaring is met de Stichting besproken en de Stichting is akkoord met deze verklaring.

Instandhouden dorpsvoorziening van en voor Maarn

Het is voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen belangrijk dat de huidige functies en maatschappelijke voorzieningen in de huidige dorpsvoorziening en de nieuwe MFA behouden blijven (in lijn van amendement tweede overweging). De gemeente en de Stichting maken samen afspraken om in de huidige en nieuwe dorpsvoorziening de ontmoetingsfunctie conform de doelstelling van de Stichting in stand te houden. De gemeente zal de gerealiseerde MFA ter beschikking stellen conform de doelstellingen van de Stichting (amendement vierde punt van de overwegingen).

Gedurende de periode van planvorming en voorbereiding worden de activiteiten in de Twee Marken gecontinueerd (amendement vierde punt overwegingen). De gemeente wordt eigenaar van het gebouw en is daarmee verantwoordelijk voor alle kosten van eigenaarsonderhoud. De Stichting voert als bijdrage aan de instandhouding van de dorpshuisfunctie de exploitatie van (in ieder geval) het huidige gebouw en zal ten opzichte van de huurders en gebruikers haar huidige rol voortzetten, met dien verstande dat de gemeente vanaf het moment van overname eigenaar zal zijn. De vigerende contracten met onder meer de huurders en gebruikers blijven in stand. De Stichting streeft hierbij naar een op zijn minst kostenneutrale exploitatie, en zal waar mogelijk in overleg met de gemeente de exploitatie optimaliseren met name wanneer er mogelijkheden zijn binnen de contracten van de gemeente. De Stichting en de gemeente voeren kwartaalgesprekken over de exploitatierekening, waarbij het in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen zoals de sportaccommodatie en de dorpshuisvoorziening, voor Maarn en Maarsbergen uitgangspunt zal zijn.

Overname grond en opstallen

De gemeente spreekt de intentie uit dat zij om bovenstaande reden bereid is de grond en opstallen van de Stichting over te nemen ten behoeve van de realisatie van MFA Maarn. In de lijn van het raadsvoorstel en het amendement zoals op 27 juni jongstleden geformuleerd en besloten in de raad (raadsvoorstel met amendement 2019-124 "uitgangspunten en voorbereiding gebiedsontwikkeling Trompplein en Breeschotenlaan inclusief ontwikkeling MFA Maarn en woningbouw"). Dit betekent dat we binnen geldende wettelijke en financiële kaders onder nader met de Stichting overeen te komen voorwaarden deze transactie op termijn kunnen laten plaatsvinden (punt 13 amendement).

Conform het raadsvoorstel verwerft de gemeente de grond en opstallen onvoorwaardelijk tegen overname van het bedrag van de restant leningsschuld van de Stichting bij de BNG. Dit houdt in dat de gemeente de schuld van de Stichting jegens BNG overneemt, maar dat de gemeente in verband met deze schuldovername evenwel geen regresvordering op de Stichting verkrijgt. Deze grond wordt tezamen met de gemeentegrond binnen het plangebied ingebracht in de voor de gebiedsontwikkeling opgezette grondexploitatie, van waaruit de opbrengsten uit de verkoop van grond aan derden gebruikt wordt ter dekking van de kosten, zoals de verwerving van de grond en opstallen van de Stichting (d.w.z. overname van de lening van de Stichting bij de BNG), de reeds gemaakte en nog te maken (plan)kosten, de sloopkosten van de opstallen, het bouwrijp maken, aanleg van openbaar gebied.

Gebieds- en gebouwontwikkeling

De gebiedsontwikkeling (punt 1 en 2 van het amendement) zal bestaan uit realisatie van een nieuwe MFA, woningbouw en nieuw aan te leggen openbaar gebied. Hiervoor is op basis van het raadsbesluit een grondexploitatie opgesteld (punt 2 van het amendement). In de grondexploitatie is de restant leningsschuld van de Stichting opgenomen.

Voor de realisatie van de ontwikkeling van de MFA wordt een representatieve stuurgroep samengesteld die belangen van diverse stakeholders, waaronder die van de Stichting, recht doet (punt amendement). De stuurgroep zal zich laten voeden door een breed samengestelde klankbordgroep.

De uitkomsten van het PentaRho-rapport zijn input voor de werkzaamheden van de stuurgroep, maar zijn vanwege de budgettaire beperkingen niet onverkort toepasbaar (punt 10 amendement).

Huurders en gebruikers worden betrokken bij de ontwikkeling van de MFA. De omvang en de inrichting van het nieuwe dorpshuis moet passen bij de huidige en toekomstige capaciteitsvraag, daarbij rekening houdend met de huidige huurders en het uitgangspunt dat de MFA gerealiseerd wordt voor en door Maarn (punt 5 amendement). Verder is uitgangspunt een volwaardige sporthal die zeven dagen per week beschikbaar is (punt 7 amendement). Waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie van de nieuwe MFA kostendekkend zal zijn. De mogelijkheden van een bibliotheek faciliteit met inbreng van bibliotheek ZOUT, scholen en vrijwilligers wordt verkend. De ontwikkeling, financiering en realisatie van MFA Maarn en de woningen zal door externe partijen geschieden waarbij de gemeente toe zal zien op de uitvoering van het programma van eisen op te stellen in de voorbereidingsfase (punt 4 amendement).

Procedure: wensen en bedenkingenbrief raad en definitief besluit college

De bovenstaande intenties zijn in de vergadering van donderdag 23 juli 2019 door het college vastgesteld en zullen vervolgens met een wensen- en bedenkingenbrief aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na het zomerreces zal de gemeenteraad deze wensen- en bedenkingenbrief behandelen. Pas nadat het college kennis heeft genomen van de wensen en bedenkingen van de raad, kan het college een definitief besluit nemen over de overname van grond, opstallen en de schuld van de Stichting.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders, d.d. 23 juli 2019:

.....

G.F. Naafs

Ter bevestiging van akkoord met de inhoud van de intentieverklaring van het college

.....

Naam

SSCC De Twee Marken

.....

Naam

SSCC De Twee Marken