



Aan de Gemeenteraad

Thema
Team
Contactpersoon
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Datum
Onderwerp

29 JUL 2019

29 juli 2019
Wensen en bedenkingenbrief
gezamenlijk intentieverklaring
gemeente – stichting De Twee
Marken
Gezamenlijke intentieverklaring

Bijlage(n)

U19.06405



Geachte leden van de raad,

Wij willen graag dat 'de ontmoeting' in Maarn, nu en in de toekomst, gewaarborgd blijft. Op 27 juni 2019 stemde u in met het raadsvoorstel en amendement 2019-124 'Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA Maarn en woningbouw'.

Hierbij werd door het college toegezegd dat het op korte termijn in gesprek zou gaan met het stichtingsbestuur SSCC De Twee Marken (de stichting). We spraken inmiddels de stichting naar aanleiding van de slechte financiële situatie van de stichting om zo snel mogelijk tot afspraken en/of overeenstemming te komen over de overname op termijn van de grond en opstallen van de stichting. Aan de orde was de rol van de stichting bij de ontwikkeling en na realisatie van de MFA Maarn (punt 13 amendement). Het college heeft op basis van bovenstaande toezegging met de stichting overleg gevoerd en partijen hebben gezamenlijk een intentieverklaring opgesteld. Op basis hiervan heeft de stichting voldoende zekerheid over haar financiële positie om de ontmoeting in Maarn tot de sloop van de huidige gebouwen te kunnen faciliteren. De intentieverklaring is als bijlage bijgevoegd.

Zoals gebruikelijk bij grondexploitaties, impliceert ons besluit een voorfinanciering. De intentieverklaring houdt in dat wij grond en opstallen verwerven tegen de waarde van de lening van de stichting bij de BNG. Het verwerven van de grond en opstallen is conform uw wens, zoals uitgesproken in het eerder genoemde raadsbesluit met amendement. Hierbij nodigen wij u uit uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de overname van de opstallen en de grond, alsmede de rest van de afspraken uit de intentieverklaring, tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.

Dit willen we bereiken

We willen dat de ontmoeting in Maarn en de ontwikkeling MFA Maarn 'door en voor Maarn' gewaarborgd blijven. Dit kan alleen maar als de huidige opstallen van de Twee Marken tot de sloop

blijven bestaan en in gebruik kunnen blijven bij de huidige huurders en de stichting de exploitatie blijft voeren. We vinden het ook belangrijk dat de stichting blijft bestaan. Nu de stichting in financieel zeer zwaar weer verkeert neemt de gemeente de restant leningsschuld van de stichting over. In ruil daarvoor draagt de stichting de opstallen en de grond over aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van gebiedsontwikkeling MFA Maarn. Door de overdracht van de opstallen en gronden verkrijgt de gemeente geen regresvordering op de stichting in het kader van de overname van de schuld. Tot aan de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling MFA Maarn blijven de huidige gebouwen en de activiteiten dus gehandhaafd, de stichting blijft de dagelijkse exploitatie voeren waardoor er voor de huurders en gebruikers voorlopig niets verandert.

Samengevat is in de intentieverklaring opgenomen:

1. De gemeente neemt de grond en de opstallen van de stichting over zodat conform punt 13 van het amendement de levering op termijn kan plaatsvinden;
2. De overname van grond en opstallen is onvoorwaardelijk en daar staat tegenover dat de gemeente de restschuld van de stichting bij de BNG overneemt en als eigenaar van de opstallen verantwoordelijk wordt voor groot onderhoud tot aan de sloop en ontwikkeling van het gebied. Door de overname van de grond en opstallen verkrijgt de gemeente geen regresvordering op de stichting in verband met de overname van de schuld van de stichting;
3. Met overname van het onroerend goed neemt de gemeente ook de noodlijdende exploitatie (in financiële zin) over. 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 in ieder geval tot de sloop van de huidige opstallen haar huidige rol binnen de exploitatie voortzetten, met als verschil dat de gemeente nu eigenaar is. 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;
4. 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;
5. De gebiedsontwikkeling zal bestaan uit realisatie van de MFA Maarn, woningbouw en aanleg nieuw openbaar gebied. Hiertoe is een grondexploitatie opgesteld (punt 1 en 2 van het amendement);
6. Er wordt ten behoeve van de voorbereidingsfase van de gebiedsontwikkeling een representatieve stuurgroep samengesteld waar ook de stichting onderdeel van uitmaakt. Deze stuurgroep laat zich voeden door een klankbordgroep. Input voor de stuurgroep is het PentaRho rapport uit 2017 met dien verstande dat dit vanwege budgettaire beperkingen niet onverkort van toepassing is (punt 10 amendement);
7. Tevens is het uitgangspunt een volwaardige sporthal die zeven dagen per week open is op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie (punt 7 amendement);
8. De ontwikkeling, financiering en realisatie van de MFA Maarn zal door externe partijen geschieden, waarbij de gemeente zal toezien op de uitvoering van het programma van eisen zoals opgesteld tijdens de voorbereidingsfase (punt 4 amendement).

Dit gaat het kosten

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling hebt u ingestemd met een grondexploitatie waaruit de kosten van de overnamesom van de gronden en gebouwen op termijn gedekt kunnen worden. De kosten van het jaarlijkse termijnbedrag van de over te nemen lening bedragen € 65.718,05. De lening loopt af op 1 september 2029. Omdat de kosten van de door ons te betalen termijnbedragen gedekt worden uit de opbrengsten voor grondexploitatie is voor de exploitatiebegroting sprake van een budgettair neutraal verloop.

Omdat, zoals gebruik is, bij grondexploitaties pas bij realisatie sprake is van opbrengsten moeten wij deze kosten wel voorfinancieren en dit leidt tijdelijk tot een hogere financieringsbehoefte voor de door ons te betalen bedragen. De overname van de restant schuld van de stichting, circa €650.000, werkt schuldverhogend. Deze tijdelijke hogere financieringsbehoefte wordt, omdat wij een budgettair neutraal verloop van deze grondexploitatie verwachten, bij de realisatie van de grondexploitatie weer ongedaan gemaakt.

Voor meer informatie over het voornemen kunt u contact opnemen met Steven Elfring 0343-565776.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

de secretaris

de burgemeester

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs

Bijlage: Gezamenlijke Intentieverklaring overname en ontwikkeling MFA Maarn dd. 19-7-2019