

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Betreft: Reactie inzake de realisering van de MFA in Maarn

Geachte leden van de Gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug,

Met verbazing en verbijstering hebben we kennis genomen van het raadsvoorstel d.d. 30 april 2019 inzake de ontwikkeling van de MFA voor ons dorp en de daarbij horende woningbouw. Wij vragen u met klem niet met dit raadsvoorstel in te stemmen, en bij de ontwikkeling van de MFA te borgen dat:

1. Maarn-Maarsbergen blijft beschikken over een sporthal die qua functionaliteit en omvang gelijkwaardig is aan de huidige sporthal, en die voldoet aan eisen van sportorganisaties als NOC NSF, KNVB en KNHB; zodat sporten als zaalvoetbal en zaalhockey, evenals grote sociale en/of culturele evenementen mogelijk blijven;
2. Maarn-Maarsbergen blijft beschikken over een bibliotheek;
3. meer tijd te nemen voor het ontwikkelen van de kaders (het programma van eisen) rond de MFA, en samen, in de geest van de nieuwe Omgevingswet, met gebruikers te laten zoeken een goede oplossing, waarbij voorzieningen als een volwaardige sporthal en de bibliotheek, in stand kunnen blijven; en waarbij de continuïteit van de beherende stichting is geborgd;
4. de alternatieve optie om de sporthal te renoveren grondig wordt onderzocht, inclusief een transparante rapportage over de onderzoeksresultaten.

Wij lichten dit hierna toe.

Uitgekleed voorstel

Het doet ons pijn dat het voorstel voor de MFA er op neer komt dat Maarn-Maarsbergen niet langer de beschikking zal hebben over een aantal belangrijke sportieve en culturele faciliteiten.

Sporthal

In het beste geval hebben we de beschikking over een sportaccommodatie die het karakter heeft van twee gymzalen. In de informatiebijeenkomst van 8 mei is aangegeven dat in het gunstigste geval de *maximale* oppervlakte 800m² zal zijn. De hoogte zal ten opzichte van de huidige hal aanzienlijk lager zijn. Onduidelijk is of er nog een tribune aanwezig zal zijn. Een dergelijke hal voldoet daarmee in de verste verte niet aan de eisen van welke sportbond dan ook, en is qua omvang en functionaliteit onvergelijkbaar met de huidige sporthal. Dit betekent dan ook een grote achteruitgang. Sporten als zaalvoetbal en zaalhockey, met daarbij faciliteiten voor publiek, zullen in Maarn-Maarsbergen niet meer mogelijk zijn. Mogelijkheden om in andere dorpskernen deze sporten uit te oefenen zijn voor de meeste gebruikers vrijwel niet aanwezig. Het zou werkelijk een teken van armoede zijn als een kern van de grootte van Maarn-Maarsbergen niet langer over een geschikte sporthal beschikt. Dit ook in een situatie waarin het aantal inwoners groeit. U mag een vergelijkbare situatie in

Nederland noemen. Wij kennen die niet. Nota bene terwijl gezondheid door het bestuur als een kernthema is benoemd, en iedere andere vergelijkbare kern binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug wel over een goede sporthal beschikt. Een grote ongelijke behandeling van de dorpskernen.

Daarbij tekenen wij aan dat de sporthal niet alleen gebruikt wordt voor sportactiviteiten, maar ook voor andere activiteiten die zorgen voor binding in het dorp. Zoals bijvoorbeeld schoolprojectvieringen, kerstsamenzang, concerten, etc. De sporthal heeft in het verleden ook een belangrijke rol vervuld bij mooie, maar soms ook droevige gebeurtenissen waarbij behoefte bestond tot samenkomst van grote groepen dorpsbewoners. Tenslotte vormt de sporthal voor de gemeenschap een noodopvang ingeval van onvoorziene calamiteiten.

Een korte termijn besluit dat zou inhouden dat Maarn-Maarsbergen geen sporthal behoudt strekt zich uit tot volgende generaties. Daarbij zou de geschiedenis zich herhalen. In het verleden is ooit in Maarn ook een te kleine sportaccommodatie neergezet. Dat kon worden hersteld door de bouw van de huidige sporthal. Een dergelijke herstelactie zou binnen de huidige plannen en het daaraan gerelateerde ruimtebeslag niet meer mogelijk zijn. *De consequenties van een besluit waarin de sporthal verdwijnt, ingegeven door de huidige financiële situatie, zijn daarom ook voor toekomstige generaties vrijwel niet terug te draaien. Uw verantwoordelijkheid omtrent dit voorstel strekt zich daarom ook uit tot toekomstige generaties.*

Tenslotte nog het volgende.

In het raadsvoorstel wordt verondersteld dat de sporthal 40 jaar oud is. Dat is onjuist. De sporthal is in 1990 gebouwd. Wij zetten grote vraagtekens bij de stelling dat noodzakelijk onderhoud nu te duur zal zijn. Daarvoor is een inhoudelijk-technische en een financiële onderbouwing vereist. Die willen we graag zien. Het lijkt erop dat voor sloop van de huidige sporthal en nieuwbouw van de twee nieuwe gymzalen tenminste 3 miljoen euro is begroot. Het is vrijwel zeker dat noodzakelijke renovatiewerkzaamheden veel lagere investeringen vergen. Waarbij ook een duurzame sporthal kan worden gerealiseerd. Aanbrengen van vloerisolatie lijkt daarbij voor een sporthal niet nodig. De huidige sporthal voldoet qua ruimte en faciliteiten (tribune, ruimte om toestellen te plaatsen, etc.) prima aan de gebruikerswensen. Sloop van de sporthal lijkt dan ook een forse en geheel onnodige kapitaalvernietiging. Het voorstel om de sporthal af te breken lijkt daarom voornamelijk te zijn ingegeven om meer ruimte te creëren voor woningen en financieel rendement. Kortom: ons beeld: renovatie van de huidige sporthal is mogelijk veel goedkoper, leidt waarschijnlijk ook tot een veel duurzamere (en daarmee in de exploitatie goedkopere) accommodatie, zonder kapitaalvernietiging, en met behoud van het huidige voorzieningenniveau. Met als bijkomend voordeel een waarschijnlijk veel kortere sluitingstijd van de accommodatie. Immers, sloop en nieuwbouw zullen waarschijnlijk inhouden dat de accommodatie lange tijd gesloten zal zijn.

Wij pleiten er daarom voor de optie om de sporthal te renoveren grondig te laten onderzoeken, en daarover transparant te laten rapporteren.

Bibliotheek

In de plannen zullen we ook niet langer de beschikking hebben over een bibliotheek. Voor velen uit ons dorp zal dit betekenen dat zij in de toekomst verstoken zullen zijn van bibliotheekvoorzieningen.

Onzeker wat daadwerkelijk wordt gerealiseerd

Zelfs in dit uitgekleden voorstel is nog maar de vraag is wat er daadwerkelijk gerealiseerd wordt, omdat dit afhankelijk wordt gesteld van de opbrengsten van de woningen (zie later).

Een nutsvoorziening als Businesscase

Een tweede zwaarwegend bezwaar dat wij hebben is dat het realiseren van een MFA in ons dorp wordt aangevlogen als een businesscase die rendabel dient te zijn. In onze visie is een gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van openbare voorzieningen, en niet om rendabele businesscases voor nutsvoorzieningen te ontwikkelen. Vele gemeenten in Nederland zien die verantwoordelijkheid, en nemen die ook. Door bijvoorbeeld waar nodig een bijdrage te leveren in benodigde investeringen en/of exploitatiekosten voor instandhouding van hun voorzieningen, structureel, dan wel tijdelijk. Voor het hebben van voorzieningen betalen we ook in Maarn-Maarsbergen gewoon belasting. Zeker nu vrijwel alle dorpen de laatste jaren dergelijke voorzieningen hebben verworven is in deze opzet Maarn-Maarsbergen het kind van de rekening. Door eerdere collegeleden is (informeel) herkend en erkend dat Maarn-Maarsbergen sinds de gemeentelijke herindeling het meeste heeft ingeleverd. Ons verzoek aan het gemeentebestuur om een verdere achteruitgang in voorzieningen voor ons dorp te voorkomen is naar onze mening dan ook volstrekt legitiem en niet teveel gevraagd.

We begrijpen dat de budgetten van de jeugdzorg uit de pas zijn gaan lopen en dat dit buiten de invloedssfeer van de gemeente ligt, maar het is zuur te constateren dat hierdoor met name Maarn-Maarsbergen opdraait voor deze tekorten. Daarnaast komt uit recentelijk landelijk beleid naar voren dat de gemeente kan rekenen op een extra financiële bijdrage van het rijk, waardoor de financiële situatie verbetert en een beter voorstel kan worden gemaakt voor de realisering van een MFA.

Realisatie MFA afhankelijk gemaakt van opbrengsten woningbouw

Kern van het plan is dat de realisatie van de MFA budgetneutraal dient te verlopen. Waarbij de gerealiseerde winst op de projectontwikkeling van de woningen het budget is voor de MFA. Daarbij wordt aangegeven: minder winst, minder mogelijkheden voor de MFA. Omdat de uitgangspunten van de calculatie, evenals een verdere doorrekening en een uitgewerkte risicoanalyse ontbreken, is het voor ons niet mogelijk het realiteitsgehalte daarvan te beoordelen. Toch zijn er wat ons betreft een aantal zaken die deze keuze risicovol maken:

- Hoewel de grond om niet is verkregen en de GREX door de gemeente Heuvelrug zonder kosten zal worden gedragen, zullen de stichtingskosten van de woningen/appartementen toch nog hoog liggen. Zeker als het om BENG woningen gaat. De huidige marges bij ontwikkelaars staan op dit moment duidelijk onder druk en ook hier zal dat het geval zijn. Grootste risico daarbij zijn de toename van de bouwkosten tijdens het traject. Op dit moment zijn deze niet te voorspellen en bij sterk oplopende bouwkosten is er dus automatisch sprake van reductie van de mogelijkheden van de MFA.
- In het voorstel wordt er voor gekozen om de schuldenlast te reduceren door te kiezen voor een externe marktpartij. Allereerst is voorfinanciering van een project iets anders dan het laten oplopen van de schuldenlast. Als het goed is kan namelijk

de voorfinanciering (met rente zo nodig) later worden terugverdiend en in die zin is er dan ook sprake van een tijdelijk oplopen van de schuldenlast. Ten tweede dient men zich te realiseren dat het verleggen van de financiering en het risico altijd kosten met zich mee brengt. Een deel van de opbrengsten zal als vergoeding naar deze externe partij gaan, wat weer een vermindering van de beschikbare financiële ruimte voor de MFA betekent. Ten derde is het de vraag of voor een betrekkelijk gering aantal woningen/appartementen (max 49) een robuuste partij te vinden is die deze risico's wil lopen, zeker als bij eventuele leegstand het risico bij de ontwikkelaar komt te liggen en de winst van het project vrijwel direct decimeert.

- In het voorstel wordt niet ingegaan op eventuele fiscale consequenties en risico's. Er komt niet naar voren of deze voldoende zijn onderzocht. Bijvoorbeeld rond de overdracht van de grond door de stichting aan de gemeente.
- Een vierde aspect is de medewerking van omwonenden. Als deze zich tegen de planvorming verzetten zijn hier niet alleen kosten mee gemoeid, maar kan naar verwachting de bouw ook lange tijd op zich laten wachten, met alle risico's van dien. Op basis van een voorzichtige peiling kunnen de plannen waarschijnlijk op weinig instemming rekenen. Gezien het bouwterrein dat vele jaren braak heeft gelegen in ons dorp (realisering supermarkt) is dit geen vrolijk vooruitzicht. Daarnaast zou een nieuwe MFA dan jaren vertraging oplopen.

Terugvalopties

Ook de in het voorstel geschetste terugvalopties baren ons zorgen. Gezien onze eerdere argumentatie achten wij deze opties helaas zeer reëel. Mochten deze opties werkelijkheid worden dan is er voor vele dorpsbewoners geen ontmoetingspunt meer in het dorp waar culturele, sociale en sportactiviteiten kunnen plaatsvinden. Een gemeentebestuur dat dit accepteert anno 2019 hoort zich ons inziens te schamen.

Informatiebijeenkomst 8 mei

In de informatiebijeenkomst van 8 mei jongstleden werden nog diverse andere steekhoudende bezwaren genoemd, waar andere partijen, zoals de scholen, omwonenden en verenigingen die gebruik maken van De Twee Marken, ongetwijfeld aandacht voor zullen vragen. Het was veelzeggend dat de ongeveer 150 aanwezigen in de bijeenkomst bijzonder eensgezind waren in de kritiek, vanuit verschillende optieken. Dit laat overigens onverlet dat er waardering was voor de wijze waarop de wethouder het voorstel toelichtte.

Het proces naar een oplossing

We hebben hier allereerst een aantal inhoudelijke overwegingen en bezwaren genoemd, die onze kritiek schragen. We kunnen niet verhullen dat de eerste emotie boosheid is over een dergelijk voorstel. "We wonen kennelijk toch aan de verkeerde kant van de Heuvelrug, misschien moeten we aansluiten bij Woudenberg", zijn signalen die we horen. We begrijpen echter ook dat we zo niet verder komen. En we begrijpen dat we een verantwoordelijkheid hebben. We vertegenwoordigen de energieke samenleving die wil bijdragen bij het vinden van een oplossing. Deze voorzieningen gaan ons aan het hart. Daar ligt ons inziens werkelijk een kans. Tot nu toe hebben we nauwelijks inhoudelijke informatie ontvangen en is niet

gereageerd op (onder meer) onze mails en brieven, en hebben we daardoor niet mee kunnen denken. Maar als we nu eens samen gaan zoeken naar een goede oplossing, waarbij voorzieningen als de MFA, een volwaardige sporthal en de bibliotheek in stand kunnen blijven, en een situatie ontstaat die ook het voortbestaan van de stichting borgt? Volgens ons is dit ons gezamenlijk doel, moet dit ons gezamenlijk doel zijn. We roepen daarom op via werkelijke participatie dit traject te herstarten. Dit volledig in de geest van de nieuwe Omgevingswet.

Met vriendelijke groet,

Naam	Adres