



# Memo

Aan : College van burgemeester en wethouders  
Van : Steven Elfring  
Doorkiesnr :  
Datum : 17 juni 2019 (aangevulde versie)  
Afschriften :  
Bijlage(n) :  
  
Betreft : Vragen BHV aan de wethouder met betrekking tot het MFA  
raadsvoorstel van 3 juni 2019

## Vragen BHV aan de wethouder met betrekking tot het MFA raadsvoorstel van 3 juni 2019

### 1. Waarom komt de wethouder met een voorstel dat niet gebaseerd is op eerder genomen besluiten, toezeggingen en moties?

Het college heeft een raadsvoorstel voorgelegd wat rekening houdt met de voortgang van moties, toezeggingen en besluitvorming.

De status van de toezeggingen en moties met betrekking tot MFA Maarn is als volgt:

Nr.	Motie	Toelichting	Voortgang
2017/9	Woningbouw bij project de Twee Marken	De raad verzoekt middels een motie het college: gelijktijdig met de vervolgstap voor de ontwikkeling multifunctionele accommodatie Twee Marken de mogelijkheden te onderzoeken voor het in dit project combineren van onderwijshuisvesting en woningbouw. de raad hierover tijdig over de mogelijkheden te informeren, tenminste voorafgaande aan de vaststelling van de projectkaders ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie. De Twee Marken te Maarn.	De mogelijkheden voor woningbouw zijn onderzocht. Er bestaan mogelijkheden voor woningbouw bij het MFA project. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in het voorliggende raadsvoorstel. En worden verder uitgewerkt in de voorbereidingsfase. Besluitvorming om tot realisatie volgt daarna.
2017/8	Parkeerproblematiek	De raad verzoekt het college: Op korte termijn de mogelijkheden tot het aanpakken van de parkeerproblematiek in kaart te brengen en de resultaten hiervan na de zomer aan de raad voor te leggen, gezamenlijk met het raadsvoorstel voor ontwikkeling van multifunctionele accommodatie de Twee Marken.	De parkeerproblematiek is in 2017 onderzocht en in beeld gebracht als onderdeel van de Nota herijking van de parkeerregulering. Wat in Maarn heeft geresulteerd in het verkleinen van de blauwe zone. Het vergunningstelsel is hier vooralsnog niet geïmplementeerd. De effecten van de maatregelen worden na een jaar geëvalueerd om te bezien of deze het gewenste effect hebben. Inwoners en ondernemers krijgen hier in de loop van het jaar nadere informatie over. MFA Maarn moet in eigen parkeerbehoefte gaan voorzien conform de hiervoor geldende wet- en regelgeving. De parkeerbehoefte hangt af van het te realiseren

			programma en wordt in de voorbereidingsfase nader in kaart gebracht.
Nr.	Toezeggingen	Toelichting	Voortgang
190	MFA	Mevrouw Copier heeft aangegeven een eerste bijeenkomst te willen organiseren met alle betrokkenen bij de realisatie van de multifunctionele accommodatie te Maarn en het college zegt als lid van de stuurgroep toe dit te willen faciliteren.	Met betrokkenen zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bijeenkomsten ten behoeve van het rapport van PentaRho</li> <li>- De informatiebijeenkomsten</li> </ul>
191	Procesgang	Daarnaast heeft het college toegezegd een procesplan op te stellen om in ieder geval te beschrijven wie waarvoor verantwoordelijk is. In dit procesplan zal ook rekening gehouden worden met de participatie. (twee merken)	Er is een concept procesplan opgesteld die na besluitvorming definitief zal worden gemaakt. Hierin worden gevraagde beschrijving van verantwoordelijkheden en participatie opgenomen.
192	Vorbereidingskredieten scholen	Naar aanleiding van vragen van de SGP-fractie geeft het college aan dat er een apart raadsvoorstel komt voor de voorbereidingskredieten van de betrokken scholen. (twee merken)	In het raadsvoorstel wordt gevraagd de voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen.
193	Parkeerproblematiek	Inzake de nieuw te realiseren multifunctionele accommodatie de Twee Marken zal het college in het vervolgtraject de parkeerproblematiek van de MFA en de rest van Maarn meenemen in het project.	Zie status Motie 2017/8
194	Fasedocument kosten onderwijshuisvesting	Inzake de nieuw te realiseren MFA Maarn zal het college in een aparte paragraaf van het nog op te stellen fasedocument de kosten voor onderwijshuisvesting	Bij onderwijshuisvestingsprojecten worden de totale kosten voor onderwijshuisvesting in de voorbereidingsfase inzichtelijk gemaakt. De kosten voor onderwijshuisvesting worden in het

		weergeven	fasedocument van de voorbereidingsfase weergegeven.
--	--	-----------	---

Hiernavolgende besluitvorming heeft geleid tot een andere financiële context:

1. Na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 is een nieuw raadsprogramma vastgesteld met een focus op zorg, wonen, duurzaamheid en gezonde financiën. Met hierin een opdracht tot schuldreductie en onderzoek naar alternatieve/derden financiering voor maatschappelijke investeringen zonder dat de exploitatiekosten stijgen t.o.v. financiering via de gebruikelijke financieringswijze.
2. Er is een beleidsarme programmabegroting 2019 vastgesteld met daarop ombuigingen Spoor I en II.
3. Er is een amendement voor schuldenafbouw en een motie met een investeringsstop heeft vastgesteld.
4. Besloten is de gemeentelijke borgstelling in werking te zetten ten behoeve van stichting de Twee Marken.

**2. Wederom wordt, in navolging van de Zonheuvel, besluitvorming naast zich neer en stelt u out of the blue nieuwe kaders.**

- **Wethouder heeft u dan geen leergeld betaald?**

Het besluit tot renovatie van de Zonheuvel is onveranderd van kracht.

Zie verder antwoord onder vraag 1.

**3. Duidelijk is dat er bij belanghebbende partijen geen draagvlak is voor het voorstel.**

**Waarom heeft de wethouder er niet voor zorg gedragen, dat er een voorstel aan de is raad voorgelegd, waarvoor draagvlak is bij belanghebbenden?**

Het raadsvoorstel is een procesvoorstel wat in overleg met de stuurgroep tot stand is gekomen. In de stuurgroep is afgesproken dat iedere partij haar eigen achterban aangesloten zou houden bij de ontwikkelingen in de stuurgroep. De stuurgroepleden konden instemmen met de bouwstenen en de scenario's in het raadsvoorstel. Wat reden was voor het voorleggen van het raadsvoorstel door het college.

Het raadsvoorstel heeft draagvlak bij de volgende stuurgroep leden:

- Stichting Sociaal Cultureel Centrum "De Twee Marken"
- Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland (basisschool De Meent)
- Kind en Co (kinderopvang De Trommelaar)

Na het voorleggen van het raadsvoorstel door het college hebben wij vernomen dat bij ouders van basisschool De Ladder en bij verschillende huurders/gebruikers vragen zijn ontstaan over de ruimtelijke/functionele/culturele en financiële impact van MFA Maarn. Wat begrijpelijk is want er ligt nog geen programma van eisen of ontwerpen die dit inzichtelijk maakt. Het gevraagde zicht op ruimtelijk/functionele/culturele en financiële aspecten gaat in de voorbereidingsfase zijn beslag krijgen. Hiervoor is nadere uitwerking noodzakelijk.

Bovenstaande is reden waarom de Vereniging Oecumenisch onderwijs Maarn (deelnemer aan de stuurgroep) aangegeven heeft in beginsel positief te staan ten opzichte van een MFA ontwikkeling maar zich nog niet te kunnen verbinden aan MFA Maarn. Het bestuur van de vereniging heeft laten weten bereid te zijn mee te willen denken over de ontwikkeling van de door hen gewenste MFA. De aanvraag voor vervangende nieuwbouw is nog steeds van kracht.

De hockey- en voetbal vereniging en sympathisanten hebben aangegeven moeite te hebben met de formulering van de voorwaarde voor de sportaccommodatie, maximaal twee gymzalen. Wat voort komt uit de gestelde de richtlijnen voor binnensport in het gemeentelijke sportbeleid. De sportverenigingen hebben aangegeven bereid te zijn mee te denken over mogelijkheden om een sporthal te realiseren. In de beeldvormende bijeenkomsten hebben wij aangegeven dat hiervoor ruimte bestaat in de voorbereidingsfase. En dat wij open staan voor het gezamenlijk onderzoeken van mogelijkheden in deze fase voor realisatie van een sporthal in plaats van een sportzaal, binnen de gestelde kaders. Wat ook tot de wensen van De Ladder behoort.

Met betrekking tot de woningbouw hebben omwonenden zorg geuit over de verschijningsvorm van woningbouw. Ook willen omwonenden graag een groene uitstraling van locaties en het parkeren goed geregeld hebben. Hiervoor gelden het groenstructuurplan en de vigerende richtlijnen voor parkeren. In de gebruikelijke procedure voor wijziging van bestemmingsplannen zal hier in de voorbereidingsfase verder zicht op worden gegeven.

Met het voorliggende raadsvoorstel wordt als onderdeel van het procesvoorstel gevraagd de middelen beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase. In deze fase wordt een programma van eisen vervaardigd voor de MFA en wordt de procedure voor wijziging van bestemmingsplannen in werking gezet. Om zo ook antwoorden te kunnen geven op vragen en zorgen die leven over verschijningsvorm, ruimtelijk, functionele, culturele en financiële aspecten. Daarbij worden alle belanghebbenden betrokken om het draagvlak voor MFA Maarn en de gebiedsontwikkeling verder uit te breiden.

**4. De door de wethouder aangegeven kaders voor de dorpshuisfunctie is uitsluitend gebaseerd op financiële overwegingen en niet op de waarde van het sociaal culturele en sportleven in Maarn. Uit de inspraak van het stichtingsbestuur ( en Maarn Wijzer) blijkt bovendien dat de wethouder is uitgegaan van onjuiste dan wel onjuiste gegevens.**

**- Waarom heeft de wethouder zich niet gebaseerd op het PenthaRho rapport?**

De rapportage van PenthaRho vormde input voor het raadsvoorstel samen met de ontwikkelingen genoemd in de beantwoording van vraag 1. Het rapport van PenthaRho moet naar aanleiding van de besluitvorming omgevormd worden naar een programma van eisen in de voorbereidingsfase.

**- Hoe kan het gebeuren, dat de wethouder kaders baseert op onjuiste, dan wel onvolledige cijfers?**

Een project ontwikkelt zich in fases en wordt gedurende de voortgang steeds concreter. MFA Maarn bevindt zich aan het begin van de fasereeks, in de definitiefase. Het raadsvoorstel is gebaseerd op de bij het opstellen van het raadsvoorstel bekend zijnde gegevens. Deze zijn niet onuitputtelijk en aan verandering en besluitvorming onderhevig. Om een paar voorbeelden te geven:

- het rapport van PenthaRho is in 2017 opgesteld. De ruimtebehoefte van de kinderopvang is tussentijds veranderd en moet geactualiseerd worden.
- Uit privacy overwegingen is onbekend wat de inkomsten van de exploitant van het huidige dorps huis zijn. Bij overname van grond en vastgoed van de stichting Twee Marken worden deze wel inzichtelijk en kunnen zo toegevoegd worden aan huurinkomsten van de MFA.

- **Heeft de wethouder zich dan goed laten informeren?**

Het raadsvoorstel is in overleg met de stuurgroep tot stand gekomen. De stuurgroep leden hebben hiervoor informatie aangeleverd.

- **Vervalt daarmee niet de basis voor de gehanteerde uitgangspunten?**

Nieuwe beschikbare informatie wordt meegenomen naar de voorbereidingsfase en verder in het project verwerkt.

- **Wat mag het sociaal culturele en sportleven in de Twee Marken de gemeente kosten?**

De gemeenteraad bepaalt hiervoor de kaderstelling.

- **De laatste gegevens van de stichting laten zien dat een sporthal rendabel kan zijn. Is de wethouder bereid het al meegegeven kader van handhaven sporthal toch na te komen?**

Zie antwoord vraag 3.

## **5. Subsidies van de gemeente voor de Twee Marken zijn komen te vervallen. Het was echter bekend, dat die subsidies noodzakelijk waren voor de exploitatie van Twee Marken.**

- **Wat heeft de gemeente bijgedragen de laatste 15 jaar aan het sociaal culturele en sport leven in de Twee Marken?**

Tot 2014 zijn de subsidies die voor de Twee Marken bestemd waren ook aan de Twee Marken uitgekeerd. In 2014 werd besloten de subsidies voor cultuurhuizen te stoppen zo ook voor de Twee Marken. Een uitgebreider onderzoek naar subsidies vanaf 2004 vergt een diepgaand onderzoek waarvoor meer tijd nodig is en waarvoor momenteel geen projectmiddelen beschikbaar zijn.

- **Hoe verhoudt zich dat tot de kosten in Leersum, Amerongen en Doorn en de subsidie van Hoenderdaal? Wij willen dat daarin de kosten voor huisvesting worden meegenomen.**

De Twee Marken, De Binder, Allemanswaard, Steinheim, Cultuurhuis Doorn en Hoenderdaal worden gekenmerkt door verschillende eigendoms- en beheerstructuren.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug kent twee Cultuurhuizen, De Binder in Leersum en het Cultuurhuis in Doorn. Beiden zijn eigendom van de gemeente. De stichting De Binder Bindt krijgt een exploitatiebijdrage, zoals overeengekomen in een exploitatieovereenkomst.

Het Cultuurhuis Doorn wordt door de gemeente zelf geëxploiteerd.

Ook Steinheim is eigendom van de gemeente. De exploitant krijgt een exploitatiebijdrage van de gemeente.

Allemanswaard is eigendom van de woningcorporatie. De woningbouwcorporatie en RB Zout krijgen een jaarlijkse bijdrage voor het beheer en programmamanagement. Voor de maatschappelijke partijen is dit met een éénmalige afkoopsom afgekocht in 2010. Verschillende maatschappelijke huurders krijgen nog jaarlijks subsidie. De gemeente betaalt nog de huur voor de schoolruimte (deels).

Hoenderdaal heeft de grond waarop het gebouw staat in erfpacht. De grond is eigendom van de gemeente. Hoenderdaal betaalt jaarlijks een vergoeding (canon) aan de gemeente, en krijgt jaarlijks een aan sport gerelateerde exploitatiesubsidie.

Verder krijgen alle voorzieningen waarin scholen gymmen een leerlinggebonden klokuren vergoeding van de gemeente.

**Het willens en wetens afschaffen van subsidies nodig voor de exploitatie van de Twee Marken, betekent dat de stichting bewust in de financiële problemen is gebracht. Op basis van de borgstelling heeft de gemeente toezicht moeten uitoefenen.**

- **Wat heeft de gemeente gedaan om de financiële problemen van de stichting te helpen oplossen.**

De stichting De Twee Marken is autonoom en zelf verantwoordelijk voor haar financiële situatie. De gemeente heeft, na de melding van financiële problemen en het beroep op de borgstelling door de stichting, diverse gesprekken gevoerd over de exploitatie van de Twee Marken. Dit heeft geleid tot vervaardiging van jaarrekeningen door de stichting en inzage in de exploitatie. De gemeente heeft de stichting geadviseerd in het verbeteren van de liquiditeit van de stichting.

**De stichting heeft tot nu toe voldaan aan zijn financiële verplichtingen, waaronder ook de aflossingen van de hypotheek. Al in 2015 is gezegd, dat de grond tegen boekwaarde €1,—) overgedragen zou worden. Vanaf die tijd en ook daarvoor al zijn de aflossingen dus gunstig geweest voor de gemeente, omdat immers de schuld lager werd.**

- **Klopt het dus, dat de stichting een financieel beleid heeft gevoerd ten gunste van de gemeente?**

De borgstelling kan pas in werking worden gezet als de stichting niet meer kan voldoen aan betaling van de lening. De borgstelling leidt tot een schuld bij de stichting. Hoe lager de schuld hoe beter voor de stichting. Met voorliggend raadsvoorstel wordt de borgstelling gekoppeld aan de grondoverdracht waardoor schuldenopbouw bij de stichting worden voorkomen. Het voorstel voor realisatie van MFA Maarn is opgesteld vanuit het kader van budgettaire neutraliteit en leidt niet tot voordelen voor de gemeente.

**Continuïteit Twee Marken.**

6. Het Stichtingsbestuur van de Twee Marken heeft gedreigd met sluiting en faillissement van de Twee Marken, ondanks de borgstelling. Dit omdat gevreesd wordt voor bestuurlijke hoofdelijke aansprakelijkheid.

Ten tijde van de bestuurswisseling in 2015 is juridisch gekeken naar de bestuurlijke hoofdelijke aansprakelijkheid. Dat onderzoek is betaald door de Vrienden van het dorps huis

- Wat is de uitkomst van het onderzoek geweest?

Deze vraag is aan de stichting De Twee Marken en/of De Vrienden van het Dorpshuis om te beantwoorden.

- Welke afspraken zijn er bij de overdracht gemaakt tussen het Stichtingsbestuur en de gemeente?

Er is nog geen sprake van een overdracht.

- Hoe gaat de wethouder zorg dragen voor continuïteit van de Twee Marken.
- Rentepercentage lening stichting Twee Marken waar mogelijk neerwaarts actualiseren
- Borgstelling gekoppeld aan overdracht grond en gebouwen in werking zetten, met levering onder voorwaarde, realisatie van MFA Maarn
- Zie verder raadsvoorstel

7. In Maarn is er een sterke toename van het aantal II en er mag een meer dan gemiddelde toename verwacht worden, omdat de grote nieuwbouwuurten van 1972- 1975 nu aan het verjongen zijn.

- Houdt de wethouder rekening met deze bijzondere ontwikkeling?
- Kan de wethouder garanderen, zoals de vorige wethouder zei, dat iedereen die in Maarn op school wil, ook inderdaad op school kan in Maarn?
- Wordt er voldoende ruimte gereserveerd om de te verwachte extra groei op te vangen?

De gemeente baseert zich voor de te realisatie van de nieuwe schoolaccommodaties binnen de MFA op de verordening voor onderwijshuisvesting en de leerlingenprognoses die jaarlijks worden geactualiseerd. Hierin wordt de vastgestelde woningbouw ontwikkeling meegenomen.

## Woningbouw

- Waarom houdt de wethouder zich niet aan het uitgangspunt:  
Eerst kijken hoeveel ruimte er nodig is voor de MFA ( dorps huisfunctie en scholen) en daarna kijken hoeveel ruimte er is voor woningbouw?
- De wethouder kiest nu voor maximaal woningbouw ten koste van de dorps huisfunctie.  
Dit gaat ten koste van de vitaliteit van het dorp.
- In het raadsprogramma is aangegeven dat de raad vitale dorpen wil.
- Waarom handelt de wethouder in strijd met het raadsprogramma?
- Wat verstaat de wethouder onder een vitaal dorp?



Gekeken is naar het ruimtebeslag van de MFA en de ruimte beschikbaar voor woningbouw. De realisatie van MFA Maarn kan niet gerealiseerd worden zonder exploitatie met woningbouw. Dit vormt naast de huurinkomsten van De Twee Marken een belangrijke financiële peiler voor MFA Maarn, waarmee de kosten voor sloop van het bestaande gebouw De Twee Marken, het bouwrijp maken van de grond, de plankosten voor de realisatie van de dorpsvoorziening en inrichting van de openbare ruimte worden bekostigd. Het ontbreekt de stichting Twee Marken aan financiële middelen om dit zelf te bekostigen.

Naast de realisatie van MFA Maarn, die in belangrijke mate bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp Maarn, is mooie bijkomstigheid dat met deze ontwikkeling invulling gegeven kan worden aan een belangrijk focuspunt uit het raadsprogramma, woningbouw realiseren naar behoefte binnen de rode contouren. Woningbouw draagt immers als beste bij aan vitaliteit van een dorp.

De kaders voor vitale dorpen zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

#### **In het voorstel staat:**

*'Resultaten onderzoek woningbouw:*

*Uit het door ons ingestelde onderzoek blijkt dat het mogelijk is binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling invulling te geven aan een deel van de woningbehoefte in Maarn.'*

- **Het onderzoeksrapport zit niet bij de stukken. Graag krijgen wij de beschikking over het onderzoeksrapport.**
- **Door wie en wanneer is het onderzoek uitgevoerd?**

Het onderzoek bestaat uit een massastudie en een consulterend overleg met de federatie Heuvelrug.

- **Op basis van welk raadsbesluit is dit onderzoek uitgevoerd?**

Het onderzoek naar woningbouw komt voort uit de motie 2017/9 Woningbouw bij de Twee Marken die de raad heeft aangenomen.

Tevens is een woning behoefte onderzoek gedaan t.b.v. De Woonvisie (Primos) dat eind 2018 is vastgesteld.

#### **Parkeren**

**In Maarn is de blauwe zone verkleind. Dit heeft echter geen extra parkeerplaatsen opgeleverd, omdat de bermen nu worden geblokkeerd door paaltjes. Maarn is een paaltjes dorp geworden. We willen daarom een betere onderbouwing van het oplossen van de parkeerproblematiek.**

Hiervoor verwijzen wij naar de status van de motie Parkeerproblematiek 2017/8.

#### **Financiën**

**We willen een goede financiële onderbouwing. Ook van de alternatieven. En ook wat het kost als er 'niets' wordt gedaan, dwz renovatie / dan wel herstel sporthal en een bijdrage aan de exploitatie.**

Hierop is in de beeldvorming positief gereageerd met een toezegging.

**De wethouder heeft aangegeven, dat dorps/Cultuurhuizen niet exploitabel te krijgen zijn. Toch wordt er van uit gegaan, dat een commerciële exploitant het wel exploitabel kan krijgen.**

- **Waarop baseert de wethouder deze veronderstelling? Graag een goede onderbouwing.**

De huidige cultuur- en dorpshuizen in de gemeente zijn niet zelfstandig exploitabel. Dit heeft niet zozeer te maken met het al dan niet hebben van een commerciële exploitant. Maar wel met de verschijningsvorm en de inrichting van de gebouwen. Deze gebouwen zijn in het verleden gerealiseerd met een focus op enkelvoudige functionaliteit en investering. Door inkomsten te relateren aan (multi)functioneel ruimtegebruik en naast investeringen ook op exploitatie (Total cost of ownership) te sturen, is dit wel te realiseren.

- **Het stichtingsbestuur heeft steeds aangegeven, dat commerciële activiteiten nodig zijn voor de exploitatie. Toch wordt er geen rekening gehouden met deze activiteiten (nog los van de onjuiste cijfers).**

**Hoe is dat te rijmen met elkaar?**

In de huidige setting met een overcapaciteit en een laag bezettingspercentage is dat het geval. De inkomsten van commerciële activiteiten als de wijnacademie heeft de stichting nodig. Echter de huidige dorpsvoorziening en haar omgeving zijn hier niet op ingericht. Denk bijvoorbeeld aan de parkeerbehoefte die dergelijke activiteiten vergen. Dit heeft ertoe geleid dat MFA Maarn een compacte maatschappelijke voorziening wordt voor Maarn.

- **Er wordt melding gemaakt van een schadevergoeding die aan de huidige pachter betaald zou moeten worden.**

**Hoe groot is die schadevergoeding?**

Deze vraag moet aan de stichting De Twee Marken gesteld worden, wij hebben geen inzicht in de huidige afspraken tussen de stichting en de exploitant, waardoor wij geen oordeel kunnen geven over een eventuele afkoopsom.