

Waarom is het dorps huis in december 2020 verkocht aan de gemeente?

Stichting Sociaal Cultureel Centrum De Twee Marken heeft als doel te voorzien in een multifunctioneel centrum voor activiteiten op gebied van cultuur, creativiteit, sport, recreatie en aanverwante evenementen. Zo is het in onze statuten verwoord. Dit heeft de stichting decennia gedaan door middel van het beheer van het dorps huis dat de stichting in eigendom had. Helaas was de exploitatie van het dorps huis al enige jaren verlieslatend. Om een faillissement af te wenden heeft de stichting besloten het dorps huis te verkopen aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarbij zijn afspraken gemaakt met de gemeente om de dorps huisfunctie in stand te houden. Hiermee is het statutaire doel van de stichting het beste gediend. Het maatschappelijk doel van de Stichting vatten wij in “Kiezen en Delen” samen als: ‘ontmoetingsfunctie.’

Was overdracht van het onroerend goed noodzakelijk?

De exploitatie liet al enkele jaren een negatief resultaat zien. Hierdoor waren de reserves van de stichting uitgeput. De grootste uitgaven van de stichting bestonden uit de rente en aflossing van een lening bij BNG die de stichting in het verleden is aangegaan in verband met de bouw van de sporthal. De rente en aflossing bedroegen jaarlijks ca. € 65.000, te voldoen op 1 september. In 2019 had de stichting onvoldoende middelen om aan deze verplichting te voldoen. De bank heeft daarop de gemeente als borg aangesproken, waarna de gemeente automatisch een regresvordering kreeg op de stichting. Daarmee ontstond voor de stichting een situatie die financieel niet houdbaar was. Indien de gemeente deze regresvordering zou vorderen zou dit onmiddellijk tot een tekort aan liquiditeit en het faillissement van de stichting leiden. In die situatie zou het lot van het dorps huis in handen zijn van een curator.

Welke afspraken zijn met de gemeente gemaakt?

Bij de overdracht zijn afspraken gemaakt tussen de stichting en de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in een verkoopovereenkomst en een exploitatieovereenkomst. Op hoofdlijnen heeft de stichting het onroerend goed verkocht aan de gemeente, waarbij de gemeente de restschuld bij BNG heeft overgenomen. Ook zijn de twee termijnbedragen die de gemeente in 2019 en 2020 als borg betaalde aan DNB onderdeel van de koopsom, waardoor de regresvordering teniet is gedaan. Daarnaast is met de gemeente overeengekomen dat het huidige dorps huis in gebruik blijft als dorps huis, totdat er een nieuwe multifunctionele accommodatie ontstaat. Bij de totstandkoming van de nieuwe accommodatie zullen in ieder geval de wensen en toekomstige huuropbrengsten van de huurders en gebruikers een rol spelen. De stichting zal tot dat moment de huidige accommodatie exploiteren. Beide overeenkomsten zijn beschikbaar gesteld aan de Gemeenteraad en daarmee openbaar toegankelijk.

Is het dorps huis voor een te laag bedrag verkocht?

Sommigen vragen zich af of het dorps huis voor een te lage prijs is verkocht aan de gemeente en verwijzen daarbij naar de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is inderdaad hoger dan de restschuld vermeerderd met twee termijnbedragen voor rente en aflossing. Daaruit kan niet worden geconcludeerd dat de verkoopprijs te laag is. Gezien de statutaire doelstelling van de stichting staat het stimuleren van activiteiten op gebied van cultuur, creativiteit, sport, recreatie en aanverwante evenementen voorop. Daar is een onderkomen voor nodig. Naast de koopsom maken óók afspraken over het voortzetten van het gebruik van het huidige pand en de inbreng van huurders en gebruikers bij totstandkoming van een nieuwe accommodatie deel uit van de afspraken bij verkoop van het dorps huis. Dit is voor de stichting heel belangrijk. Zonder deze afspraken zou de stichting ook bij een substantieel hogere verkoopprijs onvoldoende mogelijkheden hebben gehad om de bestaande activiteiten op een andere locatie voort te zetten.

Is zorgvuldig omgegaan met de bijdrage van de Maarnse bevolking?

Het dorpshuis is tot stand gekomen dankzij een bijdrage van de Maarnse bevolking van f 54.600. De totale bouwsom bedroeg f. 1.226.845 en bestond naast de bijdrage van de Maarnse bevolking uit bijdragen van het Rijk, provincie Utrecht, gemeente Maarn, Bouwfonds Nederlandse Gemeenten en een lening. Deze investering heeft geleid tot een dorpshuis dat ruim 45 jaar in eigendom is geweest van de stichting en in die tijd beschikbaar is geweest voor diverse activiteiten op gebied van cultuur, creativiteit, sport, recreatie en aanverwante evenementen. Nu het dorpshuis is verkocht aan gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft het dorpshuis beschikbaar voor al deze activiteiten en is het dorpshuis nu in feite van ons allemaal.