
Oplegnotitie m.b.t. inzending Plan van Stichting De Nieuwe Vaart

Linschoten, 9 april 2024.

Geachte leden van de Raad

Het bestuur van de Stichting De Nieuwe Vaart (SDNV) heeft geconstateerd dat de Raad niet op de hoogte is van het Plan De Nieuwe Vaart zoals dat door de maatschappelijke bewonersstichting SDNV bij het college is ingediend. Ook niet van het proces zoals dat met de college gelopen is en de (onverwachte) redenen waarom het college niet verder wil met het plan en onze reacties daarop.

Hierdoor is er onduidelijkheid over het Plan, het hierbij gelopen proces en kunnen de onjuiste en/of incorrecte argumenten die door het college worden geuit met betrekking tot de afwijzing van het plan van de SDNV niet op waarde worden geschat. Tevens wordt SDNV daarmee in een kwaad daglicht gesteld. Met dit ingezonden stuk wil de SDNV voor alle betrokkenen helderheid verschaffen.

Daartoe bestaat het ingezonden stuk uit een aantal delen:

1. Oplegnotitie met kort principe en proces
 2. Verschilnotitie met verschillen tussen laatste versie plan van de gemeente en het plan van SDNV
 3. Plan De Nieuwe Vaart van SDNV (tot half januari 2024 genaamd de Werkgroep De Geusplein) van december 2023
 - a. Plan SDNV (6 dec 2023)
 - b. Financiële analyse Maatschappelijk Financieren (dec 2023)
 - c. Enquete De Geusplein
 - d. Presentatie aan college (4 dec 2023)
 4. Onderbouwing afwijzing door de gemeente
 5. Weerlegging argumenten afwijzing door SDNV
 6. Brief aan college over onjuiste berichtgeving door het College
 7. Terugkoppeling van SDNV aan bewoners over de afwijzing (presentatie)
 8. Verslag constructief overleg gemeente en SDNV/werkgroep nov 2023
-

Principe Plan De Nieuwe Vaart.

Zoals op 22 juni 2023 ook gepresenteerd is Plan De Vaart van Stichting De Nieuwe Vaart gebaseerd op het volgende:

- Plan de Nieuwe Vaart is een opzet van combinatie van (her)bouw + exploitatie door de maatschappelijke bewonersstichting SDNV. Dit is wezenlijk anders dan dat de gemeente bouwt en vervolgens de stichting exploiteert (huidige model met 2 ton verlies per jaar). SDNV wordt gevormd door deskundige en betrokken bewoners van de gemeente Linschoten, ondersteund door professionals. SDNV dekt de bouwkosten vanuit de exploitatie (vergelijkbaar met een bewoner die met hypotheek zijn huis koopt). SDNV kan door deze opzet van voldoende m2, goede programmering, lagen kosten een goed tot zeer goed positief resultaat realiseren. Met maatschappelijke lage prijzen. En met een goede risicobeheersing en kwaliteitszorg.
 - De gemeente is eigenaar van de grond en houdt daarmee grip op het geheel;
 - Maatschappelijke Stichting De Nieuwe Vaart pacht van de gemeente de sporthal, het 1.900 m2 grote zalencentrum De Nieuwe Vaart, het Trefpunt (200m2) en bouwt een nieuwe moderne duurzame sporthal en realiseert 1.500 m2 aan nieuwe moderne zalen en circa 32 woningen;
 - De Stichting exploiteert het geheel op 'maatschappelijk-commerciële' basis om daarmee de Linschotense activiteiten duurzaam mogelijk maken. Maatschappelijk-commercieel houdt in dat mensen ook een drankje mogen halen zonder clubbinding en dat culturele evenementen e.d. mogen plaatsvinden waarvoor de horeca kan worden ingezet. Anders dan 'para-commercieel', zoals nu aan de orde is, waar horeca-inzet gerelateerd moet zijn aan de verenigingsactiviteit;
 - De gemeente hoeft geen bijdrage te doen voor de exploitatie. (Anders dan de 200.000 euro die nu nodig is en anders dan de 100.000 euro die wethouder Jonkers heeft toegezegd in de gesprekken)
 - De gemeente hoeft geen gemeentegarantie te stellen voor hypotheek. SDNV verzorgt een dekking dat de gemeente geen risico's loopt. Risicoprofiel is voor de gemeente overigens nihil. Mede omdat SDNV bestaat uit mensen die nu al de exploitatie doen en hun sporen langjarig hebben verdiend in dergelijke projecten en exploitatie-vormen;
 - De gemeente heeft wel regelmatig overleg met de Stichting over voortgang en kostendekking, zodat men 24/7 de stand van zaken kent;
 - De Stichting is verantwoordelijk voor de orde en netheid en voorkomen van overlast naar de omgeving en bewoners;
 - De Stichting is verantwoordelijk voor een positief resultaat (net als de huidige Dorpshuis exploitatiegroep ook al doet). Zelfs met een zeer terughoudende bezetting komt onze exploitatie positief uit. Hierbij is rekening gehouden met alle mogelijke kosten en risico's. Daardoor komen we ook erg positief uit de
-

-
- financieringsanalyse naar voren en is het zeer aantrekkelijk voor een bak om te investeren tegen een aantrekkelijke rente;
 - De besluitvorming in de raad kan snel plaatsvinden en de start van de bouw is gepland in 2026, mede omdat de participatie al goed is ingezet en bezwaren goed kunnen worden verwerkt. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met fasering en forse tijdelijke onderkomens voor alle gebruikers.
 - Echter, het college wil zelf bouwen, het volledige eigendom en directe zeggenschap. Waarom? En waarom deze aspecten niet eerder gemeld? In constructieve overleg van 23 november 2023 was dit niet gesteld. En waarom dan niet kijken hoe die aspecten in het plan kunnen verwerkt, hoe het beste plan kan worden gerealiseerd tegen de laagste kosten en met de meeste waarde voor de bewoners? Waarom rücksichtslos afwijzen zonder verder vervolgoverleg en ondanks dat de externe partijen van de Stichting een positief advies geven en er in het land talloze voorbeelden zijn van vergelijkbare succesvolle initiatieven.

Proces Plan De Nieuwe Vaart

Het plan komt niet uit de lucht vallen. Het is een bijgestelde versie van de opzet van Vitaal Linschoten uit juni 2021. Eind september 2022 is het huidige college gestart met zijn activiteiten. Oktober 2022 is door de wethouder Jonkers in het kader van de ambities van uitvoeringsprogramma aan zowel de groep van Behouden Vaart als Vitaal Linschoten gevraagd om met een plan te komen als tweede plan naast het plan van de gemeente. De Werkgroep vond dit een goed initiatief van de wethouder en gaf het full support. Ondanks eerdere zwaar teleurstellende trajecten voor De Vaart.

De drie partijen hebben verschillende besprekingen in november en december 2022 gevoerd en de groepen zouden gezamenlijk optrekken. De wethouder heeft vervolgens eind december gevraagd of de toenmalige Werkgroep De Geusplein van het Dorpsplatform een formeel verzoek in wilde dienen voor het gezamenlijk uitwerken van de verschillende plannen tot uiteindelijk één plan. Dit is begin januari gedaan en de werkgroep wilde graag snel constructief met de groepen aan de slag om snel tot een goed plan met de groepen en de bewoners te komen. Pas na veel navragen pakte de gemeente in februari dit proces op. De groep van de Behouden Vaart is vervolgens maart/april 2023 uit het proces gestapt omdat de gemeente, om juridische redenen, geen zekerheid wilde geven over vergoeding van ontwerpkosten en de realisatie van het plan. In mei wilde de gemeente, met name de projectleider, pas verder met de besprekingen ondanks de vele verzoeken van de Werkgroep om een vervolg en snelheid.

Uiteindelijk is er op 15 mei een afspraak gemaakt dat er 2 plannen zouden uitgewerkt en zouden voorgelegd aan de bewoners, waarna er tot één plan zou worden gekomen. Waarbij de gemeente minimaal 1,6 miljoen aan de bouw zou bijdragen en jaarlijks 100.000 euro kon bijdragen aan de exploitatie (zoals Jonkers stelde, “nu zijn we twee keer zoveel kwijt”). Begin

juni is de planopzet van de werkgroep en het principe van het plan van 'bouwen + exploiteren = meer waarde voor zelfde geld' in het overleg met gemeente en werkgroep toegelicht en zijn afspraken gemaakt over de opzet van de bewonersavond van 22 juni. Op 22 juni 2023 zijn de twee plannen en de twee verschillende principes onder de plannen gepresenteerd en is door de wethouder ook gemeld aan de bewoners dat de twee plannen verder zouden worden uitgewerkt en oktober 2023 zouden worden voorgelegd aan de bewoners voor commentaar. Vervolgens stilte vanuit de gemeente. De projecteider van de gemeente hield vervolgoverleg af om met de Werkgroep om de planuitwerking verder op te pakken.

Vanuit de belofte van de wethouder en het Dorpsplatform om aan de bewoners om in oktober weer iets te presenteren is de Werkgroep in lijn met de afspraken van 15 mei verder gegaan, mede op basis van de uitgebreide inventarisaties van gemeente en Werkgroep. Daarbij heeft de Werkgroep de gemeente ook steeds op constructieve wijze meegenomen in de verdere uitwerking van het plan van de Werkgroep. Vragen en eisen van de wethouders zijn ook steeds meegenomen in de vervolguutwerkingen. En ook nog steeds de toegezegde bijdragen voor de bouw en exploitatie. En ook steeds toegelicht waar het verschil zat met het plan van de gemeentedat door de gemeente zelf eind 2023 werd opgezet en waarbij men items van de werkgroep ook in meenam. Hierbij gaf wethouder Jonkers ook aan dat hij niet schrok van het bedrag van 13 a 14 miljoen, maar dat hij wel graag een goede onderbouwing wilde. Eind oktober en eind november heeft de Werkgroep haar plan voorgelegd aan de gebruikers en bewoners. Hun wensen zijn uiteindelijk verwerkt in het plan dat is besproken met de gemeente op in het constructief overleg van 23 november en de totale plan presentatie op 4 december. Waarbij ook weer uitgebreid is doorgenomen hoe de opzet in elkaar zit en hoe met de exploitatie al bouw-, beheer-, onderhoud- en exploitatiekosten worden gedekt. Op basis van een zeer terughoudend scenario qua inkomsten.

De gemeente heeft toen ook aangegeven wat men nog helder verwoord, onderbouwd en getoetst (hetgeen de Stichting fors geld kostte) wilde zien in het definitieve plan. De werkgroep heeft dit definitieve plan half december ingediend, met nog enige aanvullingen erop eind december 2023. Waaronder de melding dat het beperkte resultaat gebaseerd is op een zeer behoudend scenario en dat het geprognostiseerde resultaat veel hoger zal zijn. waarmee SDNV een prima liquiditeit en solvabiliteit heeft en een bijzonder goed risicoprofiel. In januari 2024 heeft de werkgroep de vragen van de externe partijen volledig beantwoord en goed kunnen aangeven dat er geen risico is voor de gemeente, dat er juridische dekking is en dat in het ontwerp en budget voldoende ruimte zit om de architectonische vertaalslag te kunnen maken naar een mooi in te passen en ook voldoende groot De Nieuwe Vaart.

Begin februari kwam de gemeente met het oordeel dat men niet verder wilde gaan met het plan van de op dat moment Stichting De Nieuwe Vaart. Hierbij gebruikte de gemeente uitgangspunten die nieuw waren voor de stichting (zelf bouwen, volledig eigendom en directe zeggenschap) en ook argumenten die niet klopten met het plan en de onderbouwing

ervan. De gemeente heeft vanaf het eerste moment dat er gesproken werd over het ontwikkelen van een alternatief voor het De Geusplein en de Vaart aangegeven dat een van de voorwaarden was dat er woningen zouden komen, terwijl pas na de indiening van het plan van de Stichting werd aangegeven dat de gemeente geen behoefte meer heeft aan woningen. De Stichting heeft daarop een brief gezonden waarin de argumenten werden ontkracht. En waarin ook nogmaals helder werd gemaakt dat de gemeente geen risico loopt en geen 100.000 euro jaarlijks hoeft bij te dragen voor de exploitatie. Die is ruim voldoende om de kosten te dekken en risico's af te dekken. De gemeente heeft vervolgens aangegeven haar oordeel niet te willen wijzigen. SDNV was hogelijk verbaasd. Er was niet een dergelijke niet-constructieve insteek van de gemeente verwacht. SDNV had verwacht constructief met de gemeente verder te kunnen kijken hoe de nieuwe eisen en wensen ingepast konden worden in het plan en hoe de gemeente zekerheid kon krijgen over het slagen van de opzet.

De gemeente wilde wel dat SDNV verder meedacht in haar plan. Maar SDNV heeft vervolgens aangegeven niets te zien in de exploitatie van een 50% kleiner zalencentrum (1.500 m² in plan SDNV en 700m² in plan gemeente) zonder woningen en onvoldoende mogelijkheden om zelfs aan de huidige vraag van gebruikers te kunnen voldoen en waar weer op een zeker negatief resultaat wordt afgestevend. Dit is niet in belang van de gemeente, bewoners en SDNV.

Vervolgens is in de media en op de bewonersavond door de gemeente wederom de weerlegde argumentatie gebruikt om toe te lichten waarom het plan van SDNV niet zou kunnen. En zijn nieuwe onjuiste argumenten ter tafel gekomen als problemen met brandveiligheid en akoestiek. Terwijl SDNV juist specialisten op dit gebied aan tafel heeft. Tevens wordt ook steeds gesteld dat het de Stichting is die de samenwerking niet wilde en zich niet constructief opstelt. Dat is pertinent onjuist. Het is juist SDNV die hard aan het traject heeft getrokken en de plannen verder heeft gebracht ondanks de tegenwerking van de projectleider. Daarmee is het imago en de integriteit van de Stichting De Nieuwe Vaart beschadigd, in diskrediet gebracht en te kort gedaan. Ondanks het feit dat de gemeente openlijk aangeeft in haar afwijzing dat we deskundig zijn en dat ze delen uit het plan hebben overgenomen. Dit laatste overigens zonder toestemming.

Wat gaat er nu gebeuren. Zoals in de verschilnota wordt aangegeven komt er een fors kleiner niet-duurzaam en achterhaald zalencentrum. En waar geen ruimte is voor de benodigde nieuwe interactieve beweegruimte, de Beweegbox, die door de scholen en verenigingen wordt gewenst en ook ideaal is voor de vitaliteitsprogramma's die de gemeente zo graag wil hebben.

Er wordt nu geprobeerd toch medestanders te krijgen vanuit de verenigingen en wordt SDNV afgedaan als niet-constructief. Tegelijk worden afspraken met de sportschoolhouder om te praten over zijn toekomst afgezegd. En komen er dus geen woningen voor de jongeren die nodig zijn voor een goede demografische opbouw en toekomstbestendigheid van

verenigingen en maatschappelijke organisaties. Woningen waarvan de wethouder ook enkele malen heeft aangegeven dat ze hoognodig er moeten komen.

De wethouder Van Wikselaar wilde nog niet aangegeven welke budget hij nodig heeft, maar dat is bij snelle calculatie circa 1 miljoen voor de renovatie van de sporthal (als dat niet meer is gelet de staat en nu al niet voldoen van de recent aangepast ventilatie) en circa 3,5 miljoen voor de sloop en nieuwbouw van 700m². Zonder beeld van de exploitatie. Dat zou men op dezelfde manier willen doen als nu, ergo een verlies van minimaal 200.000 euro per jaar. Conform de wet Markt en Overheid mag dat niet en moet er dus fors hogere zaalhuur worden geheven. Dan wordt het of nog slechter bezet of gaat de subsidiekraan nog verder open met meer effect dan de paar gebruikers die er in kunnen. Problemen die worden voorkomen met het plan van SDNV.

Al met al een beschamende en schaamteloze ontwikkeling die voor de Stichting De Nieuwe Vaart een situatie met zich meebrengt waarbij de integriteit van de Stichting De Nieuwe Vaart in het geding is en die zij niet kan en wil accepteren.

De Stichting De Nieuwe Vaart wil u dan ook via deze weg informeren over de gang van zaken en de werkelijke situatie. Mocht u, om welke redenen dan ook, een verder toelichting hierover willen hebben dan zij wij daartoe zeker bereid. SDNV is ook, ondanks de eerdere afwijzing van de gemeente, bereid, onder voorwaarden, om weer constructief met de gemeente om de tafel te gaan hoe hier wel een goed en snel een duurzaam plan kan worden gerealiseerd dat tegemoet komt aan de wensen van de actieve kern Linschoten en gereed is voor de toekomst.

In afwachting van uw reactie verblijven wij met vriendelijke groet,

De Stichting De Nieuwe Vaart.

Piet Koster voorzitter.

Niels van Amstel secretaris.

Dirk de Vries penningmeester

Marcel Pronk bestuurslid.
