GEMEENTE BORNE

Bestuurlijke Memo

18int04570

aan	kopie	van	datum
College van B&W		J. Niemans	14-12-2018

betreft
aankoop Azelo

Portefeuillehouder
M.J.R. Kotteman

Geacht college,

Inleidende woorden:

Het COA heeft recent te kennen gegeven haar locatie in Azelo weer als AZC in gebruik te nemen voor de duur van één jaar, ondanks het feit dat zij daar pas anderhalf jaar geleden de deuren had gesloten. De gemeente Borne was verrast door die ontwikkelingen, maar om die onzekerheid in de toekomst voor eens en altijd uit te bannen is uw college voornemens het vastgoed te kopen. Het vastgoed in Azelo is in juridische zin nu reeds gekocht, maar de juridische levering aan de gemeente zal naar verwachting pas begin 2020 plaatsvinden. Op dat moment zal het azc ontruimd zijn. Ter verduidelijking van de gemaakte afspraken tussen gemeente en COA is een 'allonge' opgesteld die wordt gehecht aan de bestaande bestuursovereenkomst.

Wat betreft de reeds genoemde toekomstige onzekerheid – ten aanzien van het wel/niet openhouden van het azc – heeft te gelden dat uw college van mening is dat de burger een betrouwbare overheid mag verwachten. Immers, als de overheid verwachtingen wekt (het azc is en blijft gesloten), dan mag zij daar niet 'te licht' van afwijken. Feitelijk zijn de verwachtingen van destijds gewekt door het COA, maar dezelfde verwachtingen stralen allicht ook af op de gemeente Borne en haar bestuurders. Het is een bestuurlijke afweging van uw college (en straks de raad) hoe ver de gemeente Borne moet gaan om dat vertrouwen in de overheid te behouden of te herstellen.

NIET VERMENIGVULDIGEN

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl www.borne.nl

Uitgangspunten van de gemaakte afspraken tussen gemeente Borne en het COA:

-COA opent de locatie op korte termijn;
-op de locatie zullen tot 23 december 2019 bewoners aanwezig zijn en de locatie wordt daarna gesloten;
-gemeente koopt de locatie voor € 900.000,00 k.k. vermits de gemeenteraad nog in 2018 instemt;
-anti-speculatiebeding is onderdeel van de afspraken;
-levering van het vastgoed begin 2020;
-definitieve koopovereenkomst volgt nog;
-ook indien de gemeenteraad niet instemt met de aankoop door de gemeente, zal COA de locatie opnieuw in gebruik nemen; in dat geval zal COA de locatie begin 2020 (weer) in de verkoop zetten;
-gemeente zal in alle gevallen de bestemming wijzigen (aanduiding “azc” vervalt), het COA stemt hiermee in en zal geen beroep doen op planschade;
-alle communicatie vindt plaats in afstemming met gemeente.

Aankoop locatie Azelo:

De gemeente koopt de locatie aan om strategische redenen. De locatie zal in de toekomst worden verkocht of ontwikkeld op een wijze die recht doet aan de reeds gestelde kaders. Getracht wordt om de aankoopsom “terug te verdienen. Het is op dit moment niet duidelijk of dat gaat lukken en hoeveel verlies er mogelijk wordt geleden. Winst is niet te verwachten. Er is een aanmerkelijke kans dat deze aankoop - na de daaropvolgende ontwikkeling - per saldo zo’n € 635.000,00 zal kosten (berekening van onze plan econoom). Die kosten kunnen zelfs hoger uitvallen als de gemeente besluit om ook alle gebouwen in onderhoud en beheer te nemen.

De vraag rijst thans “of aankoop en ontwikkeling van de locatie voor de gemeente per definitie verlieslijdend is”. Daarover het volgende.

Van belang is dat er een (reële) verwachting van onze vastgoedmensen bestaat dat aankoop en ontwikkeling (waaronder gedeeltelijke sloop) een verliespost oplevert. Op basis van de huidige verwachting (en de resultaten uit het verleden) vindt de gemeente vóór 2020 geen kandidaat om de locatie tegen een gelijke/hogere prijs van ons over te nemen. Dat wil niet zeggen dat de locatie ‘an sich’ geen 9 ton waard is, maar de tijdsdruk werkt niet mee en de gebouwen zijn grotendeels incourant. Tegelijkertijd is instandhouding van de gebouwen kostbaar en zal die instandhouding het verlies verder verhogen indien ook op langere termijn geen koper wordt gevonden. Een dergelijke speculatie lijkt dus riskant en dat is de reden om te opteren voor sloop van de grootste volumes en behoud/ontwikkeling van de courante delen.

Het onderhoud en beheer van de bestaande gebouwen en terreinen brengt een jaarlijkse kostenpost met zich mee van circa € 120.000,= - € 150.000,= (bedragen bevestigd door het COA). Deze beheer- en onderhoudspost is snel omlaag te brengen door de oude incourante gebouwen te slopen en de terreinen te saneren. Enkele gebouwen zijn het behouden waard (zoals de villa en mogelijk de ‘nieuwe’ kantoorgebouwen) en zullen worden ingezet om de investering (deels) terug te verdienen. Zo zou de villa de bestemming ‘wonen’ kunnen krijgen en met een deel van de gronden kunnen worden verkocht in het hogere prijssegment aan een particulier.

Er is – kritisch beschouwd – ook geen wiskundige zekerheid dat de gemeente bij aankoop een scheur van tonnen aan de broek krijgt. In theorie kan zich - in de loop van 2019 of 2020 - iemand melden die een gelijk of hoger bedrag op tafel legt om het vastgoed te kopen en/of te mogen ontwikkelen. Feit is evenwel

VERTROUWELIJK

dat de gemeente zich voor de kostenneutrale of winstgevende scenario's afhankelijk maakt van partijen waarvan we niet weten wie ze zijn, of we ze op tijd weten te vinden en of ze wel bestaan.

Het advies is zodoende om bij verwerving rekening te houden met een verliespost als de gemeente(-raad) de aankoop doorzet. Als het verlies vervolgens minder groot is of, door gelukkig toeval, niet aan de orde blijkt te zijn, dan is dat makkelijker uit te leggen dan een tegenvaller die je eigenlijk had moeten zien aankomen. De vraag is hoe dit mogelijke verlies moet worden geboekt. Een voor de hand liggende mogelijkheid is om dit project in een grondexploitatie onder te brengen en het mogelijke verlies als voorziening op te nemen.

Terugval optie:

Dan het volgende over de ontbindende voorwaarde in combinatie met de terugvaloptie. Het COA is akkoord gegaan met het voorbehoud dat onze gemeenteraad vóór 1 januari 2019 moet instemmen met aankoop en met de 'terugvaloptie bestemmingswijziging'. De gemeenteraad heeft zodoende nog de democratische mogelijkheid om ofwel te kiezen voor aankoop, danwel voor het kostenneutrale scenario 'bestemmingswijziging' waarbij het planologisch onmogelijk wordt gemaakt om na 1-1-2020 het azc te heropenen.

Resumé:

Feitelijk ligt dan het volgende voor: "heeft de gemeente Borne het ervoor over om € 900.000,= k.k. te investeren met een mogelijk verlies van € 635.000,= om heropening van het azc in Azelo na 1-1-2020 te voorkomen, terwijl er tegelijkertijd een kostenneutrale mogelijkheid bestaat om heropening via de weg van een wijziging van de bestemming te blokkeren?" Kanttekening bij het planologisch alternatief: het eigendom van een zaak is uiteraard het meest omvattende recht dat je kunt hebben en in zoverre geeft verwerving (theoretisch gezien) een fractie meer zekerheid dan wijziging van de bestemming. De vraag is dan of die "extra zekerheid" de bovengenoemde risico's waard is? Ook omdat de kosten van een eventueel verlies wel door de gemeente gedragen moeten (kunnen) worden.

Zoals reeds in de inleidende woorden beschreven, zou er afgezien van de "dubbele zekerheid dat heropening geen optie is", óók bereikt kunnen worden dat het vertrouwen van de burger in de overheid niet (verder) geschaad wordt. De gemeente zou in die optiek haar maximale verantwoordelijkheid (moeten) nemen door nu – met alle risico's van dien – het vastgoed op te kopen. Zoals ook uit het raadsvoorstel blijkt: "vooral als een extra slot op de deur". Om daarmee absoluut zeker te stellen dat, welke overheid dan ook, niet nogmaals op het idee komt om de omwonenden te overvallen met de heropening van een 'definitief gesloten' azc. Het spreekt voor zich dat een dergelijk effect niet makkelijk te meten is of in getallen is uit te drukken. De (politieke en bestuurlijke) afweging tussen de financiële risico's enerzijds en vertrouwen of beeldvorming bij de burger anderzijds, kan in die zin alleen door college en raad worden gemaakt.

De raad kan op dinsdag 18 december 2018 besluiten tot goedkeuring. Mocht de raad niet tot goedkeuring overgaan dan wordt automatisch terug gevallen op de planologische oplossing die kostenneutraal is.

VERTROUWELIJK

Communicatie:

De boodschap voor de buitenwacht (primair omwonenden, subsidiair overige inwoners van de gemeente) is helder en houdt in dat de locatie éénmalig en tijdelijk heropend wordt. Dat het college de locatie in beginsel voor de toekomst gekocht heeft, maar dat e.e.a. nog door de raad zal moeten worden goedgekeurd maar dat, zelfs als de raad de aankoop niet goedkeurt, heropening na 1-1-2020 niet langer tot de mogelijkheden behoort.

Deze bestuurlijke memo behoort bij concept raadsvoorstel 18int04473

VERTROUWELIJK