Aanvulling op eerdere brieven omwonenden voormalig AZC

Azelo, 5 april 2021

Aan de leden van de Raad

Amendement
Op 8 januari 2021 is voor de toekomstige invulling van de locatie voormalig AZC Azelo is een amendement ingediend door de fractie(s) van CDA, Borne Nu, GB90.

Daarbij is onder meer besloten: Het dictum als volgt te wijzigen:
1. Het uitwerken van plan 'vroegtijdige sloop op zo kort mogelijke termijn van de voormalige AZC locatie', inclusief financiële onderbouwing die voor 30 maart 2021 gereed moet zijn
2. De reeds door de gemeenteraad vastgestelde kaders in acht worden genomen.
Deze zijn:
- Nota van uitgangspunten voor de AZC locatie aan de Bornerbroeksestraat 103
- Bestemmingsplan en ruimtelijke beleidskaders
Etc. etc.
5. In te stemmen met het volgende proces voor wat betreft versnelde sloop:
Stap 1: uitwerken plan 'vroegtijdige sloop op zo kort mogelijke termijn'

We zijn ook nu weer negatief verrast met het aandragen van tegenargumenten in het hoofdstuk kanttekeningen van uw college. De indruk bestaat dat het college u van mening wil veranderen. Wij zijn niet overtuigd, ivm het gebroken vertrouwen, dat het college uw amendement wil uitvoeren.

Voorstel College: Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. In te stemmen met de sloop en sanering van alle gebouwen van het voormalig azc Azelo, exclusief de villa en de daarbij behorende gebouwen;
2. In te stemmen met extensief-agrarisch beheer van het terrein in afwachting van verdere ontwikkelingen;
3.a Het resterend krediet voor aankoop en onderhoud beschikbaar te stellen voor sloop en sanering;
3.b Voor sloop en sanering een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 279.000 en deze te dekken uit de reserve grondexploitatie;
4. De structurele lasten voor beheer en onderhoud van het terrein en de villa van € 49.000 op te nemen in de kaderbrief 2022-2025.

Financiële onderbouwing:
Het is verbazend dat het college u erop wijst dat er vele negatieve risicofactoren aanwezig zijn. Deze factoren waren bij de aankoop ook al bekend en mogen geen reden zijn voor een doemscenario. Echter het door het college geschetste beeld geeft naar ons inzicht niet geheel een juist beeld zoals hierna is aangegeven.

Volgens uw college:
“In lijn met het raadbesluit over kredietverstrekking voor aankoop en beheer wordt voorgesteld om het extra benodigd krediet te dekken uit de reserve grondexploitatie. Dit is geen reguliere dekkingsbron en zorgt voor extra druk op het weerstandsvermogen. De weerstandsratio blijft met dit besluit boven de grens van 1,0, maar de reserve grondexploitatie daalt hiermee verder onder de door de gemeenteraad vastgestelde ondergrens.”

In alle berekeningen is duidelijk gesteld dat de opbrengsten vd villa nog niet als opbrengst is meegenomen en evenmin op de balans is geactiveerd. De opbrengst zal tzt gunstig zijn voor de weerstandratio. De villa en haar ondergrond behoren boekhoudkundig ook te worden opgenomen en geactiveerd in het aktieve balanstotaal. Hierdoor hoeft er geen aanspraak te worden gedaan op extra benodigd krediet

Volgens uw college:
“De totale kosten voor aankoop en vroegtijdige sloop bedragen € 2,1 miljoen. Hiervan kan € 0,4 miljoen (de restantwaarde van de grond) als bezit opgenomen worden op de balans. Een bedrag van € 1,7 miljoen, bestaande uit de opstallen en sloop- en saneringskosten moet als desinvestering worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft in 2020 een krediet beschikbaar gesteld voor aankoop en één jaar beheer van € 1,4 miljoen. Daarom is voor vroegtijdige sloop aanvullend € 0,3 miljoen nodig." Aldus college.

Agrarische grond vertegenwoordigd een waarde bij benadering van € 60.000,--/hectare. Het totale perceel in ongeveer 10 hectare. Effectief ongeveer 8 hectare (minus bosperceel en villa).
Dit resulteert in 8 X € 60.000,-- (restantwaarde grond) € 480.000,--
De te verwachten toekomstige **opbrengst van de villa** en haar ondergrond ook
Op de balans als bezit activeren. Opbrengst schatting tussen drie en vier ton. € 320.000,--
€ 800.000,--
De balanswaarde zal door toevoeging vd villa dus 0,8 miljoen zijn ipv 0,4.
Na het uitvoeren van deze omissie boeking is een positief saldo ipv het eerder gestelde negatief.

De juiste boekhoudkundige versie luidt:
"De totale kosten voor aankoop en vroegtijdige sloop bedragen € 2,1 miljoen. Hiervan kan € 0,8 miljoen (waarde van de grond en villa + ondergrond) als bezit opgenomen worden op de balans. Een bedrag van € 1,3 miljoen, bestaande uit de opstallen en sloop- en saneringskosten moet als desinvestering worden beschouwd.
De gemeenteraad heeft in 2020 een krediet beschikbaar gesteld voor aankoop en één jaar beheer van € 1,4 miljoen. Daarom is voor vroegtijdige sloop niet aanvullend € 0,3 miljoen nodig, zoals eerder door het college is gesteld. **Er is echter een overschot van € 0,1 miljoen.**

Asbestsanering:
In de kostenraming voorbereiding en sloop van het voormalig AZC te Azelo
oor SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V. d.d. 1 maart 2021 is het
volgende gesteld.
"Er dient voor alle panden een nieuwe asbestinventarisatie te worden opgezet. Op dit moment zijn bij ons geen inventarisaties bekend."

Volledige en actuele asbest inventarisaties alle panden	7.500,00
Saneren asbest	93.500,00
Aanvullende asbest saneringen nav nieuwe en volledige rapportage (stelpost c.q. inschatting, omvang niet bekend).	25.000,00

Mogelijk is het ontgaan dat er al eerder een volledige asbestinventarisatie heeft plaats gevonden voor het volledige AZC door VDM, asbest inventarisatie en advies te Oss. Rapportnummer M10354. Op verzoek is dit bij de gemeente aanwezige uitvoerige rapport in het verleden verstrekt door de gemeente voorzien van een stempel vd gemeente Borne. Het is verbazend dat dit niet gemeld is aan SBM. De kosten € 125.000,-- kunnen worden geschrapt vd totale sloopkosten.

Het rapport heeft destijds geleid tot een aanvraag en verlenen van een sloopvergunning door het voormalig college: Bornerbroeksestraat 103, slopen en verwijderen van asbesthoudende delen. Deze werkzaamheden en de totale asbestsnering heeft enige jaren geleden al plaats gevonden.

Samenvatting:
Alle omwonenden kunnen zich vinden in het eerder genoemde amendement en het raadsvoorstel:

Kort samengevat: voorstel: **Sloop van alle gebouwen** op de voormalige AZC-locatie (muv de villa), alle groenvoorzieningen bomen en bosschages rondom de villa en overige terrein blijven gehandhaafd, eveneens de bosschages bij de te slopen gebouwen en behoud van de vijver.

Wijziging bestemming: De huidige bestemming 'Maatschappelijk' is problematisch voor omwonenden en zoals ook al eerder aangegeven voor het GBA. Wij verzoeken u te besluiten de bestemming van de locatie te wijzigen. Eerder en meerdere keren is door de omwonenden en het GBA aangegeven dat er geen enkel vertrouwen is dat er goede invulling komt vh AZC terrein, zolang de bestemming van de locatie 'Maatschappelijk' is.

Gezien de **financiële onderbouwing** waarbij de waarde vd villa aan de balanswaarde wordt toegevoegd en rekening wordt gehouden dat asbestsanering al heeft plaatsgevonden is er geen tekort

maar en valt het volledig in het krediet welke in 2020 door uw raad beschikbaar is gesteld, met een **positief resultaat**. Door de activering vd villa op de balans is het niet nodig om een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 279.000,-- maar gaf een positief resultaat (overschot) van € 100.000,-- . Tevens de beraamde kosten schrappen voor de asbestsanering € 125.000,-- geeft een totaal overschot van € 225.000,-- ipv de gevraagde € 279.000,--.

Het is boekhoudkundig onjuist om de villa en haar ondergrond balans technisch niet te activeren. En daarnaast is er de meevaller dat de asbestsanering al heeft plaatsgevonden.

Wij gaan ervan uit dat u een wijs besluit neemt op basis van de juiste volledige cijfers,
het uitvoeren van het amendement en het instemmen van het ongewijzigde collegevoorstel tot volledige sloop, waarbij dit hoofdpijn dossier voor eens al altijd gesloten wordt en gesloten zal blijven.

Namens omwonenden voormalig AZC