

AANKOOP TERREIN AQUON

Registratienummer: 24.028924

Aan	De verenigde vergadering	Datum 15 mei 2024
Van	D&H	Datum 26 maart 2024
Onderwerp	Aankoop terrein AQUON zuivering Leiden-Zuidwest	



Portefeuillehouder: Jan de Vries



Voorgesteld besluit

1. Voor de (terug)koop van het AQUON-terrein op de zuivering Leiden Zuidwest een krediet te verlenen van €1.310.000.

Context

Tot 2013 had Rijnland een eigen laboratorium. In 2013 fuseerde dat laboratorium met dat van andere waterschappen tot het zelfstandige AQUON. AQUON kocht vervolgens het laboratoriumgebouw op het zuiveringsterrein Leiden Zuidwest. Op dit moment bouwt AQUON aan een nieuwe centrale laboratoriumlocatie in Houten. Waar ze nu nog over twee laboratoriumlocaties beschikken (te weten in Leiden en in Tiel), verwachten zij in het vierde kwartaal van 2024 de nieuwe centrale locatie in gebruik te nemen. Het terrein op Leiden Zuidwest komt dus weer beschikbaar en Rijnland heeft het eerste recht van koop.

Argumenten

1.1 De beide zuiveringen in Leiden zijn maximaal belast.

De zuiveringen in Leiden (Leiden Zuidwest en Leiden Noord) zijn maximaal belast. Als de gemeente woningen gaat bouwen, kunnen deze zuiveringen dat er niet bij hebben en moeten we (een van) de zuivering(en) in Leiden uitbreiden. Daarvoor is ruimte nodig.

1.2 Door nieuwe regelgeving moeten we installatieonderdelen bijbouwen.

In de nieuwe Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater, die naar verwachting later dit jaar wordt vastgesteld, staan nieuwe, strengere normen voor effluentkwaliteit en normen voor het verwijderen van medicijnresten. Dit vraagt om extra zuiveringstrappen en dus extra ruimte op de zuivering. Voor toekomstige uitbreidingen door woningbouw

(vorige argument) én nieuwe installatieonderdelen vanuit de nieuwe wetgeving, hebben we onvoldoende ruimte op het huidige terrein en hebben we de ruimte van AQUON nodig.

1.3 Het terrein is nu te koop.

Als Rijnland het terrein nu niet koopt, zal een andere partij het terrein waarschijnlijk kopen. Als wij in de (nabije) toekomst de ruimte nodig hebben (zie vorige argumenten), bestaat het risico dat we dit terrein, of een ander terrein naast de zuivering, niet kunnen kopen en dus niet over de benodigde ruimte beschikken.

1.4 Het AQUON-terrein is omsloten door Rijnlands terrein.

Het betreffende terrein ligt middenin Rijnlands terrein en is ook ontsloten via Rijnlands terrein (zie figuur). Als wij het terrein kopen, betekent dat geen burens en geen risico op extra omgevingseisen. Als Rijnland het terrein niet koopt, wil Rijnland geen onbevoegden op het eigen terrein. Bij een andere koper zullen we een andere ontsluiting moeten regelen.



1.5 De aangeboden prijs is lager dan de opbrengst in 2013.

Rijnland heeft in 2013 verkoopinkomsten gehad van de verkoop van het terrein aan AQUON. We kunnen het terrein nu kopen tegen een lagere waarde (zie ook de paragraaf financiën).

Financiën

In 2013 verkocht Rijnland een deel van het zuiveringsterrein Leiden Zuidwest aan AQUON voor €2.071.753,00. Het gaat om de kadastrale percelen gemeente Leiden, sectie O, nummers 6029, 6030 en 4876, gezamenlijk 5.825 m² groot.

Wij hebben destijds een eerste recht van koop bedongen - waarbij Rijnland het tegen de geldende genormaliseerde boekwaarde kan terugkopen. Die genormaliseerde boekwaarde bedraagt € 1.308.791 afgerond € 1.310.000. Dus circa € 0,7 miljoen lager dan de verkoopwaarde destijds. De prijs komt neer op afgerond € 224 per m². Deze prijs per m² is

gelet op soortgelijke objecten marktconform. Conform de nota vaste activabeleid worden verworven gronden ongeacht hun verkrijgingsprijs geactiveerd. Er vindt geen afschrijving plaats en de grond inclusief het gebouw komen daarmee voor het aankoopbedrag als activa op de balans te staan. In de toekomst kan bij uitbreiding van de zuivering (her)overwogen worden toch af te schrijven op de grond indien blijkt dat de grond in waarde vermindert door vervuiling. De aankoop van dit terrein is opgenomen in de begroting 2024 en het MJP 2024-2027 onder toekomstig werk "Assetmanagement AWZI's" in de jaren 2024 en 2025.

Omdat het gebouw in de toekomst gesloopt zal worden, hebben we tot het moment van slopen (instandhoudings)kosten van circa €15.000 per jaar om met name de veiligheid te garanderen. Deze kosten zijn gedekt in de begroting 2024 en het MJP 2024-2027.

Risico's

1.1 Het blijkt dat we het terrein toch niet nodig hebben.

Als de afvoer toch niet toeneemt, of als we die toename c.q. de nieuwe eisen uit Europa door technologische ontwikkelingen binnen de bestaande ruimte kunnen oplossen, hebben we het terrein (voorlopig) niet nodig. In dat geval zouden we het terrein t.z.t. weer kunnen verkopen.

1.2 Andere partijen zijn ook geïnteresseerd.

AQUON is een publieke organisatie en moet net als Rijnland aan het Didam-arrest voldoen. Andere partijen zouden namelijk ook geïnteresseerd kunnen zijn in het terrein en een betere prijs kunnen bieden. Maar Rijnland heeft een sterke uitgangspositie omdat Rijnland bij de verkoop in 2013 een eerste recht van koop heeft bedongen en het terrein omsloten is aan drie zijden door Rijnland als eigenaar.

1.3 De bodem van het terrein is vervuild en er worden nieuwe verontreinigingen geconstateerd.

Bij de verkoop in 2013 zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, onder de waarden geldend voor de bestemming. Indien nu hogere waarden worden aangetroffen in een nieuw verkennend bodemonderzoek, zullen we met AQUON moeten afstemmen wie eventuele saneringskosten betaalt.

1.4 Het gebouw hebben we niet nodig.

Omdat we het terrein nodig hebben voor uitbreidingen van de zuivering zal het gebouw moeten worden gesloopt en hieraan zijn sloopkosten verbonden. Hiervan hebben we nog geen raming maar deze zal, gebaseerd op eerder ervaringen, in orde grootte €0,4 mln. bedragen. De sloop en bijbehorende kosten nemen we mee bij de bouw van de genoemde toekomstige uitbreidingen. Naar verwachting start dat over enkele jaren. Tot die tijd moeten we onderhoud uitvoeren om de veiligheid te garanderen.

Vervolg

Na goedkeuring door de VV ronden Rijnland en AQUON de koop af. Later in 2024 verlaat AQUON het gebouw.