

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h160024901
Datum:	13 juli 2016
Opsteller:	A. Koopmans
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Vorbereidingsbudget terrein Kranenburg-Noord

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen voor de uitvoering van werkzaamheden op en ten behoeve van de (gedeeltelijke) aankoop van het terrein Kranenburg-Noord een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 100.000,-, genoemd bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve en de begroting overeenkomstig aan te passen.

Inleiding

Aanleiding

Op 15 september 2015 heeft uw college – na de gemeenteraad te hebben gehoord – in beginsel ingestemd met het verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) voor de vestiging van een opvangcentrum voor asielzoekers (AZC). In vervolg hierop is op 3 november 2015 tussen het COA, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten over het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en voorwaarden voor het opvangen en huisvesten van asielzoekers op de locatie Kranenburg-Noord. Hierbij kan worden opgemerkt dat De Staat eigenaar is van het terrein Kranenburg-Noord en in deze wordt vertegenwoordigd door de RVB.

Genoemd onderzoek heeft geleid tot overeenstemming over de voorwaarden voor het opvangen en huisvesten van asielzoekers op het terrein Kranenburg-Noord. De gemaakte afspraken en de overeengekomen voorwaarden zijn vastgelegd in een tussen het COA, de RVB en de gemeente gesloten bestuursovereenkomst.

Zowel in de genoemde intentieovereenkomst, als in de bestuursovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over de (toekomstige) eigendomssituatie van het terrein Kranenburg-Noord, waarbij de volgende scenario's zijn uitgewerkt:

1. het RVB verkoopt het terrein in verhuurde staat aan het COA; het COA verleent de gemeente een recht van eerste koop om het terrein, na beëindiging van het AZC, te kopen;
2. het RVB verkoopt het terrein in verhuurde staat aan de gemeente;
3. het RVB verhuurt het terrein aan het COA en deels aan onderwijsinstelling Landstede en verleent de gemeente een recht van eerste koop om het terrein te kopen, zodra het voornemen bestaat een extern verkooptraject te starten.

Vastgelegd is dat uw college een voorkeur heeft uitgesproken voor scenario 2.

Aanvullend zijn partijen later overeengekomen dat de op het terrein Kranenburg-Noord staande voormalige officiersmess aan de gemeente zal worden verhuurd en dat de gemeente de mess gaat onderverhuren aan Stichting Underground (die al geruime tijd gebruikt maakt van deze ruimte). Aanvullend op de hiervoor genoemde drie scenario's zou dit (bij uitwerking van de scenario's 1. of 2.) kunnen leiden tot alleen de aankoop door de gemeente van het aan de Stichting Undergoud te verhuren perceel, met de daarop staande voormalige officiersmess.

Het bovenstaande leidt ertoe dat, alvorens te starten met gesprekken/onderhandelingen over de mogelijke verkoop van het terrein Kranenburg-Noord, er eerst overeenstemming moet bestaan over de verhuur door de RVB van delen van het terrein aan het COA, Landstede en de gemeente (t.b.v. Stichting Underground).

De in dit kader tussen betrokken partijen te sluiten huurovereenkomsten vormen vervolgens de basis voor de gesprekken/onderhandelingen over de verkoop van (delen van) het terrein Kranenburg-Noord.

In de gesloten intentieovereenkomst is over de (mogelijke) verkoop van het terrein Kranenburg-Noord aanvullend bepaald dat de waarde van het terrein middels een gezamenlijke opdracht en voor gezamenlijke rekening door twee onafhankelijke taxateurs zal worden bepaald. Wanneer deze taxateurs geen overeenstemming bereiken wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke taxateur aan. Partijen hebben het recht van aankoop af te zien wanneer zij zich niet kunnen vinden in de uitkomst van de taxatie.

Inmiddels hebben het COA, de RVB en de gemeente overeenstemming bereikt over de indeling van het terrein. Het terrein is in drie delen opgesplitst, waarbij een deel zal worden verhuurd aan het COA, een deel aan Landstede en een deel aan de gemeente (t.b.v. Stichting Underground). De overeengekomen indeling is nader aangegeven op de als bijlage 1. bij dit voorstel behorende situatietekening.

De overeengekomen terreinindeling heeft als direct gevolg dat de bestaande toegangsweg van Landstede richting de Oranjelaan/het stationsgebied moet worden verlegd. Aangezien dit een direct gevolg is van een 'grenscorrectie' van het aan de Stichting Underground te verhuren perceel, is overeengekomen dat de kosten voor het aanleggen van een nieuwe toegangsweg voor rekening van de gemeente komen. Ook de kosten voor het plaatsen van een hekwerk langs het aan de Stichting Underground te verhuren perceel komen (deels) voor rekening van de gemeente.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een budget voor de aanleg van een toegangsweg en het plaatsen van een hekwerk, alsmede voor het laten uitvoeren van taxaties/onderzoeken als voorbereiding op de mogelijke aankoop van (een deel van) het terrein Kranenburg-Noord.

Argumenten

- 1.1 Tussen het COA, de RVB en gemeente zijn afspraken gemaakt over de (her)indeling van het terrein Kranenburg-Noord. Als gevolg hiervan moet het bestaande toegangspad voor Landstede richting het stationsgebied verplaatst worden (het gaat om de aanleg van een nieuw pad van 3 m. breed en 100 m. lang). De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente.
- 1.2 Partijen hebben afgesproken de drie overeengekomen gebiedsdelen ook fysiek af te scheiden door het plaatsen van hekwerken. Iedere partij draagt hierbij de eigen kosten. Voor de gemeente betekent dit dat een hekwerk moet worden geplaatst langs de nieuwe toegangsweg voor Landstede en dat voor de helft zal worden bijgedragen aan de kosten voor het plaatsen van een hekwerk tussen het terrein van Landstede en de gemeente (Stichting Underground).
- 1.3 Voor het bepalen van de huurwaarde van de drie afzonderlijke terreindelen, met de daarop staande opstallen, worden door partijen afzonderlijk taxaties opgesteld. Vervolgens zal op basis van deze taxaties door het COA en de gemeente met de RVB worden onderhandeld over te sluiten huurovereenkomst voor de betreffende terreindelen. In dit kader zal de gemeente opdracht geven voor het laten taxeren van de huurwaarde voor het aan de Stichting Underground (onder) te verhuren perceel, met de daarop staande voormalige officiersmess.
- 1.4 Nadat tussen het RVB, het COA en de gemeente overeenstemming bestaat over de verhuur van meergenoemde terreindelen, zal op basis daarvan een onderhandeling worden gestart over de verkoop van (delen van) het terrein Kranenburg-Noord door De Staat aan het COA en/of de gemeente. Zoals eerder aangegeven zal hiervoor in gezamenlijke opdracht en voor gezamenlijke rekening een tweetal taxateurs worden ingeschakeld.
- 1.5 Op basis van de uitgebrachte taxaties zal door partijen worden onderhandeld over de verkoop van (delen van) het terrein Kranenburg-Noord, met de daarop staande opstallen. Gelet op de complexe materie en de vereiste deskundigheid op dit gebied, zal hiervoor door de gemeente een extern deskundige worden ingeschakeld/ingehuurd. Deze extern deskundige zal door de gemeente als taxateur worden ingeschakeld en ook worden betrokken bij de onderhandelingen met de RVB.

- 1.6 In het kader van de mogelijke aankoop door de gemeente van het terrein Kranenburg-Noord of delen daarvan is de verwachting dat er ook aanvullende onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het uitvoeren van een bodemonderzoek en het uitvoeren van onderzoek naar de bouwkundige staat van op het terrein staande opstallen.

Financiën

De kosten van de in dit voorstel genoemde (voorbereidings)werkzaamheden-/handelingen worden geraamd op € 100.000,-. Het gaat om éénmalige kosten, die (voor zover het de hiervoor onder 1.4 t/m 1.6 genoemde kosten betreft) theoretisch gezien binnen een op te stellen grondexploitatie geactiveerd kunnen worden. Voorwaarde is dan wel dat, binnen een termijn van vijf jaar, sprake moet zijn van een actieve grondexploitatie. Lukt dat niet, dan moeten deze kosten in het vijfde jaar ten laste van het rekeningresultaat van dat jaar afgeboekt worden. Het is – uitgaande van de informatie en kennis op dit moment – niet waarschijnlijk dat binnen een termijn van vijf jaar voor het terrein Kranenburg-Noord een actieve grondexploitatie geopend wordt, aangezien het AZC minimaal 5 jaar, maar – meer aannemelijk – voor een periode van tien jaar op het terrein gevestigd zal zijn. De kosten als hiervoor onder 1.1 t/m 1.3 genoemd mogen niet geactiveerd worden en moeten in ieder geval direct ten laste van het resultaat van de jaarrekening gebracht worden. In verband hiermee stellen wij u voor de raad voor te stellen voor de hiervoor genoemde kosten een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van in totaal € 100.000,-, genoemd bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve en de begroting overeenkomstig aan te passen.

Wel merken wij op dat een onttrekking van gelden aan de algemene reserve mogelijk gevolgen heeft voor het weerstandsvermogen in de vorm van een lagere ratio dan 1 (is huidige voorgestelde ratio).

De BTW over genoemde kosten kan voor 100% verrekend worden middels het BTW compensatiefonds.

Communicatie

Over de onderhandelingen voor wat betreft de huur en/of aankoop van (delen van) het terrein Kranenburg-Noord en over de daarvoor uit te voeren voorbereidingshandelingen zal geen externe communicatie plaatsvinden.

Bijlagen

1. Situatietekening indeling Terrein Kranenburg-Noord.