

Aan Zijne Excellentie de Gouverneur van Aruba,
t.a.v. de Minister van Justitie, Veiligheid en Integratie
L.G. Smith Blvd. 76
Alhier

Uw brief: 13 september 2021
Uw kenmerk: LV-21/0017
Datum: 7 oktober 2021
Kenmerk: RvA 89-21

Onderwerp: Ontwerp-landsverordening houdende machtiging van de minister van Justitie, Veiligheid en Integratie tot het aangaan namens het Land van één of meer huurovereenkomsten met de Stichting Algemeen Pensioenfonds Aruba ten behoeve van de langdurige huisvesting van onderdelen van het Korps Politie Aruba, de Cuerpo Especial Arubano, de Inmigracion Aruba, het Bureau City Inspector, en eventueel andere diensten ressorterende onder het ministerie van Justitie, Veiligheid en Integratie

Naar aanleiding van bijgaand aan de Raad ter advies toegezonden ontwerp-landsverordening houdende machtiging van de minister van Justitie, Veiligheid en Integratie tot het aangaan namens het Land van één of meer huurovereenkomsten met de Stichting Algemeen Pensioenfonds Aruba ten behoeve van de langdurige huisvesting van onderdelen van het Korps Politie Aruba, de Cuerpo Especial Arubano, de Inmigracion Aruba, het Bureau City Inspector, en eventueel andere diensten ressorterende onder het ministerie van Justitie, Veiligheid en Integratie, moge de Raad Uwe Excellentie het volgende berichten.

1. Algemeen

1.1 Met onderhavig ontwerp wordt beoogd de Minister van Justitie, Veiligheid en Integratie te machtigen om namens het Land één of meer huurovereenkomsten met de Stichting Algemeen Pensioenfonds Aruba (hierna: APFA) te sluiten ten behoeve van de langdurige huisvesting van onderdelen van het Korps Politie Aruba (hierna: KPA), de Cuerpo Especial Arubano (hierna: CEA), de Inmigracion Aruba (hierna: IA), het Bureau City Inspector (hierna: BCI), en eventueel andere diensten ressorterende onder het ministerie van Justitie, Veiligheid en Integratie. De gevolgen van deze huurovereenkomsten strekken zich uit over een periode van meer dan vijf jaar, maar niet meer dan vijftien jaar. Hoewel de Raad zich erin kan vinden om vanuit operationele efficiency en functionaliteit de betreffende onderdelen op één centrale locatie nabij



Oranjestad te huisvesten, maakt de Raad enige opmerkingen over de financiële gevolgen van het onderhavige ontwerp voor het Land.

1.2 De beschrijving van de financiële gevolgen van het ontwerp voldoet niet aan hetgeen is voorgeschreven in artikel 6 van de Comptabiliteitsverordening 1989 (AB 1989 no. 72) (hierna: CV 1989). Met name omdat de toelichting onvoldoende helderheid verschaft in de ontwikkeling van de huurkostenstructuur en de wijze waarop de verhuizing naar de nieuwe locatie alsmede de noodzakelijke investeringen gefinancierd worden. Geadviseerd wordt de financiële consequenties als gevolg van de voorgenomen verhuizing in de toelichting nader uit te werken.

1.3 Ten tijde van het uitbrengen van het onderhavige advies beschikt de Raad nog niet over de ontwerp-landsverordening tot wijziging van de Landsverordening instelling ministeries 2018 (AB 2013 no. 94). Zodoende heeft de Raad niet in zijn advies mee kunnen nemen welke van de in artikel 1 genoemde diensten bij het kabinet Wever-Croes II onder welke minister zullen gaan vallen.

2. Ontwerp-landsverordening

2.1 Voorgesteld artikel 1, eerste lid, is niet in overeenstemming met het in de considerans en de toelichting¹ gestelde dat het ontwerp tevens strekt tot een nieuwe huurovereenkomst voor de IA. Deze dienst wordt niet als zodanig genoemd in artikel 1, eerste lid. De Raad adviseert om artikel 1, eerste lid, in overeenstemming te brengen met de considerans en de toelichting.

2.2 In voorgesteld artikel 1, eerste lid, wordt de periode voor het aangaan van de huurovereenkomsten op een periode van meer dan vijf jaar, maar niet meer dan vijftien jaar gesteld. Alhoewel in artikel 22, tweede lid, van de CV 1989 wordt bepaald dat overeenkomsten slechts kunnen worden aangegaan voor een periode van niet langer dan vijf jaar, kan bij landsverordening hiervan worden afgeweken. Het ontwerp strekt hiertoe. Onduidelijk is echter op dit moment wat de looptijden van de voorgestelde huurovereenkomsten zijn. Hierdoor wordt het onmogelijk om de kosten² voor het Land in relatie tot de overeengekomen looptijden van de huurovereenkomsten te kunnen bepalen. Voorts acht de Raad het van belang dat de concrete huurtermijn wordt bepaald, te meer daar de verhuurder (APFA) ervoor open staat om aan het Land een vrijblijvende koopoptie te verlenen aan het einde van de huurperiode.³ Zonder een concrete huurtermijn is niet duidelijk wanneer deze optie geboden wordt. Tevens is het

¹ MvT, p. 1.

² Hierbij valt onder meer te denken aan verhuiskosten en inrichtingskosten alsmede kosten in verband met bijzondere inrichtingseisen en basisvoorzieningen welke niet ten laste komen van de verhuurder.

³ MvT, p. 2.



de Raad niet duidelijk wat wordt bedoeld met een *vrijblijvende* koopoptie. De Raad is van mening dat de term “vrijblijvende koopoptie” tot verwarring kan leiden, aangezien een koopoptie in beginsel als een onherroepelijk aanbod wordt aangeduid.⁴ Geadviseerd wordt om zowel de voorgestelde huurtermijn als de voorwaarden van de geboden koopoptie te concretiseren.

2.3 Ingevolge voorgesteld artikel 1, tweede lid, bedraagt het maandelijkse bedrag aan huur voor het gebouwencomplex te Cumana in totaal *ten hoogste* Afl. 100.000,-. Het is de Raad niet duidelijk waarom hier niet het exacte huurbedrag vermeld is waarvoor de huurovereenkomst wordt gesloten voor de in het eerste lid genoemde diensten. De vraag rijst hierbij of in het maandelijkse bedrag van Afl. 100.000,- al rekening wordt gehouden met de in de toekomst op deze locatie onder te brengen andere diensten. De Raad adviseert om nader in te gaan op hoe het bedrag van Afl. 100.000,- in verhouding staat tot de afzonderlijke huurlasten voor de in artikel 1, eerste lid, genoemde diensten voor de nieuwe locatie.

2.4 Volgens voorgesteld artikel 1, tweede lid, onderdeel a, zullen de voorziene huurlasten onder meer door het Land worden bekostigd uit de herbestemming van middelen die vrij zullen komen aan het einde van lopende huurovereenkomsten ten behoeve van de in het eerste lid genoemde diensten. Van deze genoemde diensten wordt in de toelichting niet ingegaan op de einddatum van de lopende huurovereenkomsten van de twee KPA-onderdelen, zijnde de Politiewacht Oranjestad en het gebouw aan de Dominicanessenstraat 33.⁵ Het is de Raad dan ook niet geheel duidelijk in hoeverre de voorziene huurlasten bekostigd gaan worden uit de herbestemming van de vrijgevallen middelen aan het einde van de lopende huurovereenkomsten voor het jaar 2022. Derhalve dient in de toelichting voor deze twee KPA-locaties opgenomen te worden (1) wanneer de lopende huurovereenkomsten eindigen en (2) welke middelen hierdoor vrijkomen in 2022. Indien deze huurovereenkomsten niet eindigen in 2022, dan ware in te gaan op de eventuele financiële consequenties van het voortijdig beëindigen van deze huurovereenkomsten.

3. Memorie van Toelichting

3.1 De voorziene huurlasten zullen budgetneutraal worden bekostigd.⁶ De budgetneutrale bekostiging dient volgens de toelichting niet alleen plaats te vinden door

⁴ Zie artikel 6:219, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van Aruba (BWA). Daar is bepaald dat een beding waarbij een der partijen zich verbindt om, indien de wederpartij dit wenst, met haar een bepaalde overeenkomst te sluiten, dit als een onherroepelijk aanbod geldt (tenzij uit het beding anders voortvloeit (artikel 6:217, tweede lid van het BWA).

⁵ Deze locatie wordt niet specifiek genoemd in de considerans of in het ontwerp zelf.

⁶ MvT, p. 2.



een herbestemming van middelen die vrij zullen komen aan het einde van de lopende huurovereenkomsten, maar ook door een besparing op energiekosten. Hieruit kan opgemaakt worden dat de huurlasten voor het gebouwencomplex te Cumana hoger zullen zijn dan de gezamenlijke huurlasten van de huidige locaties. De toelichting gaat echter niet in op het verschil in deze huurlasten en hoe groot de besparing van de energiekosten zal moeten zijn voor een budgetneutrale bekostiging. Geadviseerd wordt de toelichting alsnog met deze informatie uit te breiden.

3.2 In de toelichting wordt gesteld dat de verwachte huurlasten voor 2022 voor alle KPA-onderdelen Afl. 3.282.832,- zijn. Hierin is inbegrepen een huurbedrag voor de Politiewacht Oranjestad ad Afl. 260.190,-, een huurbedrag voor het gebouw aan de Dominicanessenstraat 33 ad Afl. 165.550,- en een huurbedrag ad Afl. 600.000,- voor het gebouwencomplex te Cumana. Bij deze bedragen is echter niet afzonderlijk vermeld op welke periode deze bedragen betrekking hebben. Verder is het de Raad niet duidelijk of het bedrag van Afl. 600.000,- de huurlasten betreft voor alle vijf de genoemde diensten⁷ of slechts voor alleen de twee genoemde KPA-onderdelen.

3.3 De toelichting gaat in op het verschil tussen de verwachte huurlasten voor alle KPA-onderdelen voor 2022 ad Afl. 3.282.832,- en de begrote huurlasten voor het KPA ad Afl. 3.000.000,- voor 2022. Het verschil van Afl. 282.832,- tussen deze twee bedragen dient onder andere gerealiseerd te worden doordat het KPA een bedrag van Afl. 151.776,- intern opvangt. Er wordt echter niet ingegaan op de wijze waarop het KPA dit bedrag intern dient op te vangen en of dit een structurele besparing betreft. Geadviseerd wordt de toelichting alsnog met deze informatie uit te breiden.

3.4 Verder wordt in de toelichting gesteld dat de huurlasten pas in het eerste tot tweede kwartaal van 2022 aan de orde zijn.⁸ Het is de Raad niet duidelijk wat met deze zin bedoeld wordt. De Raad adviseert om bij deze zin aan te geven welke huurlasten - voor welke locatie(s) en voor welk(e) bedrag(en) - het hier betreft.

3.5 Gezien het vorenstaande acht de Raad een nadere toelichting op de budgetneutrale wijze van financiering van de huurlasten en een toelichting op de huidige en voorgenomen huurkostenstructuur op zijn plaats om de financiële gevolgen van het ontwerp te verduidelijken.

⁷ De toelichting stelt op pagina 2 dat de besparing van de huurkosten van het KPA deels gerealiseerd zal worden door het vrijkomen van gereserveerde bedragen voor de huur van de huidige locaties van de CEA, de IA en het BCI. Dit impliceert dat de volledige maandelijkse huurlasten van Afl. 100.000,- voor de nieuwe locatie onder de huurlasten van het KPA vallen, ook wat betreft de huurlasten van de CEA, de IA en het BCI.

⁸ MvT, p. 2.



3.6 De toelichting vermeldt niet wat de financiële consequenties zijn voor het Land van de verhuizing zelf. Uit de toelichting komt niet naar voren welk deel van de nodige investeringen in het gebouwencomplex te Cumana vanwege duurzame technologieën zoals zonnepanelen en isolatiemateriaal⁹ en vanwege de bijzondere inrichtingseisen en basisvoorzieningen¹⁰ ten laste komen van het Land, indien deze (deels) niet gefinancierd worden door APFA. Tevens wordt niet ingegaan op de verhuiskosten alsmede de operationele inrichtingskosten verband houdende met de verhuizing naar en de inrichting van de nieuwe locatie. Aanbevolen wordt om deze genoemde financiële consequenties van de verhuizing op te nemen in de toelichting.

4. Redactioneel

Voorstellen tot redactionele verbeteringen zijn in de marge van het ontwerp en de toelichting aangegeven.

5. Conclusie en eindadvies

De Raad kan zich voor het overige met de doelstelling en de inhoud van het ontwerp verenigen en geeft u in overweging het aan de Staten aan te bieden, nadat met het vorenstaande rekening is gehouden.

De Secretaris,

De Voorzitter,

mr. A. Braamskamp

mr. F.M. d.l.S. Goedgefrag

⁹ MvT, p. 2.

¹⁰ MvT, p. 1.