

Informatiebrief van het college - nummer Z/23/756605 D-903877

Gorinchem, 26 februari 2024

Onderwerp: Aankoop Vroedschapsstraat 15, voormalig belastingkantoor

Geachte leden van de raad,

Op 24 november 2022 heeft u het amendement 'Borging asielopvang Gorinchem' (Z/22/742242-829195), ingediend door Stadsbelang samen met de VVD, aangenomen. In dit amendement heeft u het college opdracht gegeven om, onder voorwaarden, de opvang van vluchtelingen in het voormalige belastingkantoor aan de Vroedschapstraat 15 voor maximaal twee jaar te verlengen en deze tijd te benutten voor het faciliteren van een nieuwe kleinschalige opvanglocatie voor asielzoekers elders in Gorinchem.

Een van de voorwaarden die u in dit amendement heeft benoemd is:

'De overdracht van eigendom tussen het COA en de gemeente Gorinchem van het voormalig belastingkantoor aan de Vroedschapstraat vast te leggen met als uiterste datum van overdracht 28 december 2024'.

Dit onderdeel van het amendement ligt in lijn met de eerdere moties "Bevordering verkoop en herontwikkeling van 'het Belastingkantoor'" van Stadsbelang, CDA, Democraten Gorinchem en lid van Mourik d.d. 14 oktober 2021 en 'Werken aan vertrouwen' van het CDA d.d. 16 december 2021. Over dit onderdeel van het amendement en de status van beide moties informeren wij u in deze raadsinformatiebrief.

Allonge bestuursovereenkomst

Naar aanleiding van het amendement is in februari 2023 een allonge getekend op de bestuursovereenkomst tussen het COA en de gemeente Gorinchem. In deze allonge zijn in artikel 6 de voorwaarden voor verlenging opgenomen:

'De huidige opvanglocatie zal binnen 2 maanden na beëindiging van het gebruik door COA worden verkocht aan de gemeente voor zover dit rechtens mogelijk is. Hierover zal een aparte privaatrechtelijke overeenkomst worden opgesteld. Met als uiterste verkoopdatum 28 december 2024.'

Didam-arrest

In de afgelopen periode is meermalen met het COA gesproken over de verkoop van de Vroedschapstraat aan de gemeente Gorinchem en dan met name de vraag óf dit rechtens mogelijk is. De conclusie uit deze gesprekken is dat het Didam-arrest (uitspraak Hoge Raad d.d. 26-11-2021) een-op-een verkoop onmogelijk maakt. In het Didam-arrest geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor kunnen zijn. Het COA is een bestuursorgaan van de Rijksoverheid en dient daarom te voldoen aan het gestelde in het Didam-arrest.

Het Didam-arrest houdt in dat als een overheidsorgaan van plan is om een onroerende zaak te verkopen en er zijn meerdere mogelijk geïnteresseerden, dan moeten deze geïnteresseerden de

gelegenheid krijgen om mee te dingen. Kort gezegd moet de overheid dus mededingingsruimte bieden door een transparante en openbare verkoop te organiseren.

Wanneer er slechts één serieuze gegadigde is, hoeft dit niet. Er is bijvoorbeeld sprake van één serieuze gegadigde als alleen één partij het beoogde gebruik kan realiseren. Het COA is het bestuursorgaan dat door de Rijksoverheid is aangewezen om asielzoekers op te vangen en de gemeente heeft besloten dat de Buys Ballotstraat daarvoor de aangewezen locatie is. In dit geval is het gerechtvaardigd dat de gemeente één-op-één een huurovereenkomst aangaat met het COA.

De huidige bestemming van het pand aan de Vroedschapstraat 15 is op dit moment 'Kantoor'. De bestemming 'Kantoor' is een functie die door meerdere gegadigden ingevuld kan worden. Er zijn immers meerdere partijen die kantoor nodig hebben of, in dit geval, het pand wellicht zouden willen transformeren. Derhalve is er géén sprake van dat de gemeente *bij voorbaat* de enige serieuze gegadigde is om het pand te kopen. Conform het Didam-arrest is een één-op-één verkoop/aankoop bij bestemming 'Kantoor' niet mogelijk en is het COA genoodzaakt een open en transparante verkoop te organiseren voor Vroedschapstraat 15. Juridisch is er geen grond om het COA te dwingen het pand openbaar te verkopen.

De bovenstaande situatie kan anders worden indien gedurende het traject dat gestart wordt voor het gebiedspaspoort Woonwijken-West besloten wordt om een bestemming aan het perceel te geven welke wel een maatschappelijke doelstelling heeft, zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw.

Voorkomen langere en/of nieuwe opvang asielzoekers Vroedschapstraat 15

Het amendement van november 2022 waarin de opdracht wordt gegeven om over te gaan tot het aankopen van het pand aan de Vroedschapstraat heeft als achterliggende reden het voorkomen dat na de vastgelegde periode wederom verlenging of na enige periode van leegstand nieuwe opvang op de locatie plaats vindt. Dit naar aanleiding van de aanwijzing vanuit toenmalig staatssecretaris Broekers-Knol.

Het college is er, met de inzichten die er nu zijn, van overtuigd dat er geen noodzaak is om het pand te kopen om te voorkomen dat er asielzoekers opgevangen worden. Hiertoe hebben wij de volgende redenen:

- Naar aanleiding van kamervragen heeft de toenmalige staatssecretaris aan de Tweede Kamer toegegeven dat er géén juridische grondslag was voor een aanwijzing. Zie hiertoe de bijlage bij deze RIB. Een tweede aanwijzing van een dusdanig specifieke locatie lijkt derhalve onwaarschijnlijk.
- Het COA mag op dit moment asielzoekers opvangen op deze locatie omdat zij een tijdelijke ontheffing/ omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan hebben. Deze vergunning loopt 28 december 2024 af. Indien daarna nog gebruik gemaakt wordt van het pand als opvanglocatie, kan de gemeente hierop bestuursrechtelijk handhaven.

Met de realisatie van het nieuwe AZC aan de Buys Ballotstraat wordt straks voldaan aan ruim 75% van de opgave die de gemeente Gorinchem heeft in het kader van de Spreidingswet. Zoals in de RIB over de spreidingswet (Z/21/703219 D-900012) is aangegeven worden op provinciaal niveau gesprekken gevoerd over de opvang van asielzoekers in de provincie Zuid-Holland en de verdeling over de gemeenten

Nieuwe invulling Vroedschapstraat

Ondanks de juridische onmogelijkheden om het pand rechtstreeks van het COA te kopen op basis van de huidige ruimtelijke kaders, is er op ambtelijk niveau nauw contact tussen het COA en de gemeente over de toekomst van het pand. Het COA is zeker bereid om het pand op de markt aan te bieden. Zij hebben immers niets aan een pand waarin zij geen asielzoekers kunnen opvangen. Gezien de huidige kantorenmarkt en het gegeven dat het bestemmingsplan ruim 10 jaar oud is, is er een nadrukkelijke wens vanuit het COA om meer zicht te krijgen op de mogelijkheden en onmogelijkheden van herontwikkeling op de locatie in de Gildenwijk. Ook de gemeente heeft de wens voor herontwikkeling op deze plek in de Gildenwijk. Dit is mede ingegeven door het feit dat de schuin tegenover gelegen locatie van Gilde Vakcollege begin 2025 vrij komt en weer volledig in eigendom komt van de gemeente. Herontwikkeling van beide locaties tegelijkertijd kan een groot positief effect hebben op dit deel van de wijk. Het COA ziet dit ook en wil hier graag samen met de gemeente in optrekken. Mede hierom wordt door de gemeente prioriteit gegeven aan het opstellen van nieuwe kaders voor het gebied in de vorm van een gebiedspaspoort Woonwijken-West voor het einde van 2024.

Gebiedspaspoort Woonwijken-West

De omgevingsvisie is een weergave van de doelen en ambities voor de stad als geheel. Binnen Gorinchem zijn er echter verschillende wijken en gebieden. Ieder gebied heeft verschillende kwaliteiten en er vinden andere activiteiten plaats. Om dit gebiedsgerichte kader verder uit te werken, is er op basis van de omgevingsvisie een integrale en samenhangende vertaalslag nodig in onderliggende programma's, zoals het gebiedspaspoort. Het gebiedspaspoort is het instrument om per wijk of gebied in de stad het toekomstperspectief uit de omgevingsvisie uit te werken en te komen tot keuzes. De voorbereidingen voor het gebiedspaspoort Woonwijken-West zijn inmiddels gestart.

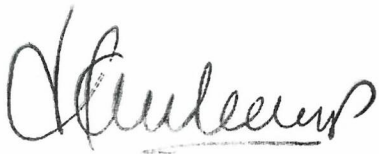
De locaties Vroedschapstraat en Gilde Vakcollege zijn twee vraagstukken die meegenomen worden in het gebiedspaspoort en waar uiteindelijk keuzes over moeten worden gemaakt. Samen met de andere vraagstukken in het gebied wordt de komende periode vorm en inhoud gegeven aan de participatie. Het gaat dan om de afwegingen die inwoners en belanghebbenden maken en wat zij daarbij belangrijk vinden? Op basis van deze opbrengsten, de analyse van bestaand beleid en een compacte milieu-impactbeoordeling worden de richtinggevende keuzes aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna wordt het gebiedspaspoort verder uitgewerkt. Tegelijkertijd worden de keuzes vertaald naar concrete kaders voor het vervolgproces rondom de Vroedschapstraat.

Nauw contact COA en gemeente over verkoop Vroedschapstraat

Gedurende de uitwerking van het gebiedspaspoort Woonwijken-West blijven het COA en de gemeente nauw met elkaar in gesprek over de locatie aan de Vroedschapstraat. De komende periode wordt bekeken welke weg het beste bewandeld kan worden voor verkoop van het pand door het COA. Zodra hier meer bekend over is, informeren wij u.

Wij gaan er met deze raadsinformatiebrief vanuit dat u voor nu voldoende geïnformeerd bent over de onmogelijkheid om te voldoen aan uw wens om het pand rechtstreeks van het COA te kopen en dat daarmee zowel de beide moties uit 2021 als het amendement uit november 2022 voor dit deel is afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen:

- 1) Beantwoording tweede kamervragen n.a.v. aanwijzing.