

Beantwoording vraag raadslid / fractie			
Onderwerp:	Invulling voormalig Marechaussee gebouw Graaf Reinoldweg		
Commissie RO d.d.	27 mei 2019		
Zoals toegezegd door portefeuillehouder	A.C. Sneevliet		
Akkoord portefeuillehouder d.d. 9 mei 2019	Portefeuillehouder A.C. Sneevliet	Paraaf	
Domein	Dienstverlening		

1. Vraag:

Kan er een feitenrelaas worden verstrekt in navolging op de vragen die gesteld zijn in de commissie RO van 15 april 2019?

2. Beantwoording:

Onderstaand is puntsgewijs opgenomen welke gemeentelijke acties er hebben plaatsgevonden ten aanzien van het voormalige marechaussee gebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 te 't Harde.

1. Defensie wil het voormalige Brigadegebouw afstoten en het Rijksvastgoedbedrijf biedt het pand aan Rijksinstanties en lagere overheden aan.

Eind 2017 is door het Rijksvastgoedbedrijf contact opgenomen met de gemeente over de verkoop van het voormalige Brigadegebouw aan de Graaf Reinoldweg 39 't Harde door de Staat. Procedure is dat het Rijksvastgoedbedrijf het vastgoed in eerste instantie aanbiedt aan andere Rijksdiensten voor een publieke bestemming. Tevens biedt het Rijksvastgoedbedrijf het pand aan lagere overheden aan. Lagere overheden krijgen bij Rijksvastgoed de kans om voor een openbare verkoopprocedure de onroerende zaak aan te kopen. Voorwaarde voor aankoop in deze 'voorrangspositie' is dat de kopende overheidsinstantie het vastgoed voor eigen gebruik in de publieke sfeer aankoopt.

2. Expertisecentrum Flexwonen krijgt opdracht van de gemeente om een Kansenverkenning flexwonen in Elburg uit te voeren.

Op 7 november 2017 heeft het College besloten om in NEO-verband (later is dat Nunspeet, Elburg en Putten geworden) aan een nader te selecteren bureau (dit is het Expertisecentrum Flexwonen geworden) opdracht te geven voor het verkennen van de mogelijkheden van de realisatie van flexibele huisvestingsvormen in vrijstaand of vrijkomend vastgoed in de gemeente. Het voormalige Brigadegebouw is direct nadat de gemeente benaderd is door het Rijksvastgoedbedrijf op de lijst van mogelijke objecten in dit onderzoek gezet.

3. Gemeente onderzoekt aankoop in voorrangpositie en neemt besluit over aankoop.

De gemeente mag het pand alleen in de voorrangpositie aankopen indien zij het voor eigen gebruik in de publieke sfeer in gaat zetten. Per brief d.d. 22 februari 2018 heeft het Rijksvastgoedbedrijf aan het college van de gemeente Elburg gevraagd of Elburg in de aankoop van de onroerende zaak geïnteresseerd is. Indien dit het geval was, zouden de onderhandelingen worden opgestart. Maar dan moesten andere Rijksdiensten geen belangstelling getoond hebben.

Om antwoord te geven op deze vraag heeft de gemeente het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd om te beoordelen of het realiseren van tijdelijke/flexibele huisvestingsvormen voor zogenaamde 'spoedzoekers' tot gebruik in de publieke sfeer behoort op basis van de nieuwe 'regeling onroerende zaken Rijk 2017'. Met spoedzoekers is daarbij bedoeld op de doelgroepen die in het onderzoek van het

Expertisecentrum Flexwonen tot spoedzoekers worden gerekend vergunninghouders, arbeidsmigranten, uitstroom uit instellingen, echtscheidingen/relatieverbrekingen, gedwongen huisuitzettingen en overige spoedzoekers (die in de huidige situatie veelal op recreatieparken komen te zitten al dan niet op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning).

En zo ja, of het toegestaan is dat de gemeente het pand voor het realiseren van deze tijdelijke/flexibele woonvormen doorverkoopt aan een derde, aangezien de gemeente in principe zelf geen vastgoed in eigendom/beheer wilt hebben hiervoor.

Per mail d.d. 27-03-2018 heeft de projectleider Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf na intern beraad laten weten dat het antwoord hierop 'nee' is.

4. Gemeente doet een principe-uitspraak over mogelijke bestemming/functie voor het pand.

Om antwoord te geven op de vraag welke passende vervolgbestemmingen de gemeente in principe haar medewerking wil verlenen is een principebesluit gevraagd door het Rijksvastgoedbedrijf. Het college heeft op 10 april 2018 het principebesluit genomen. Het collegevoorstel/-besluit is bijgevoegd.

De besluitpunten zijn als volgt geformuleerd

- a *Aan het Rijksvastgoedbedrijf meedelen dat het pand/perceel zich leent voor verschillende toekomstige bestemmingen,*
- b *Vaststellen dat het toekennen van een (permanente) woonfunctie aan het pand niet de voorkeur heeft, omdat het zonder vergaande maatregelen niet mogelijk is om ter plaatste een goed woon- en leefklimaat te garanderen*

De uitkomsten van het collegebesluit zijn vervolgens per brief gecommuniceerd aan de Projectleider Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf

5. Expertisecentrum Flexwonen voert het onderzoek naar geschikte locaties in de gemeente voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers uit. Daarbij wordt het voormalige Brigadegebouw als geschikte locatie voor huisvesting van 'spoedzoekers' benoemd en wordt een businesscase opgesteld.

De kansenverkenning van het Expertisecentrum Flexwonen bestaat uit 3 fases

- Fase 1: Quicksan van de doelgroepen van flexwonen in Elburg.
- Fase 2: Longlist van kansrijke flexwonenobjecten en -locaties.
- Fase 3: Nadere uitwerking van geselecteerde kansrijke flexwonenprojecten

Op basis van een nader onderzoek door het Expertisecentrum Flexwonen en in overleg met de gemeente is het pand als geschikt aangemerkt en een globale businesscase voor de realisatie van zelfstandige en onzelfstandige eenheden in het Brigadegebouw uitgewerkt door het Expertisecentrum Flexwonen. Het Expertisecentrum Flexwonen heeft hiervoor op 22 mei 2018 ook een bezichtiging van het pand gedaan. Uiteindelijk is de 'Kansenverkenning flexwonen in Elburg' van september 2018 opgeleverd. Volgens het Expertisecentrum Flexwonen is het pand geschikt voor de realisatie van 13 zelfstandige eenheden voor spoedzoekers of 23 onzelfstandige eenheden (waarvan 7 eenheden voor 2 personen).

6. Gemeente verzoekt Rijksvastgoedbedrijf nogmaals, op verzoek van regionale woonzorgversneller, om te beoordelen of een aankoop in de voorrangpositie mogelijk is voor huisvesting 'uitstroom uit instellingen' (i.v.m. maatschappelijk belang).

Naar aanleiding van de bezichtiging van het pand op 22 mei 2018 heeft de regionale woonzorgversneller op 23 mei 2018 per mail contact opgenomen met de gemeente. De gemeente heeft na v de geopperde ideeën op haar beurt weer contact opgenomen met de Projectleider Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf. Allereerst om te vragen of er überhaupt qua procedure nog een mogelijkheid was om nogmaals te onderzoeken of de gemeente het pand toch nog in de voorrangpositie wilde aankopen voor een maatschappelijke/publieke functie. En zo ja, hoe we het idee van de regionale woonzorgversneller konden beoordelen aan de regels voor aankoop in de voorrangpositie. De Projectleider Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf heeft daarop bevestigd dat het qua procedure nog mogelijk was en heeft voorgesteld dat de gemeente/de regionale woonzorgversneller een beschrijving van de mogelijke invulling aanlevert, zodat het Rijksvastgoedbedrijf dit ter beoordeling kon voorleggen aan de juristen van het ministerie van BZK. De regionale woonzorgversneller en de gemeente hebben de beschrijving gezamenlijk opgesteld en per mail aangeleverd bij het Rijksvastgoedbedrijf op 5 juni 2018. Op 18 juni 2018 heeft de Projectleider Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf een reactie

teruggezonden. De gemeente heeft geconcludeerd dat er teveel haken en ogen aan een mogelijke verwerving van het pand zaten en informeren de woonzorgversneller dat een aankoop niet tot de mogelijkheden behoort.

7. Buurtvereniging Graaf Reinoldweg vangt geruchten over huisvesting asielzoekers of crisisopvang op en benadert meerdere malen de gemeente telefonisch en per mail.

Er wordt gecommuniceerd dat de gemeente het pand definitief niet in de voorrangpositie aankoopt. Daarbij is aangegeven dat het Rijksvastgoedbedrijf de openbare verkoopprocedure dus zal opstarten.

8. Definitieve verkoop via openbare verkoopprocedure Rijksvastgoedbedrijf.

In juli 2018 is de openbare verkoopprocedure opgestart door het Rijksvastgoedbedrijf. Vanaf 19 juli 2018 was het Biedboek te bestellen. Tevens is door het Rijksvastgoedbedrijf een drietal bezichtigingsmoment georganiseerd. De verkoop is gegund aan de heer Frens.

9. In december 2018 is er een kennismakingsoverleg geweest tussen gemeente en de heer Frens.

Op 19 december 2018 heeft een kennismakingsoverleg plaatsgevonden tussen de aankopende partij en de gemeente. Definitieve levering van het pand aan de heer Frens zou pas medio februari 2019 plaatsvinden.

10. Overleg tussen de heer Polinder van Kubiek (adviesbureau dat wordt ingehuurd door de heer Frens) en de gemeente op ambtelijk niveau.

Op 24 januari 2019 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de heer Polinder, in zijn rol als adviseur in dienst bij adviesbureau Kubiek Ruimtelijke Plannen. De heer Frens heeft Kubiek Ruimtelijke Plannen namelijk ingehuurd als adviseur voor het Brigadegebouw. Tijdens dit gesprek zijn geen concrete schetsen/plannen voor het Brigadegebouw besproken. Het overleg stond in het teken van het verkennen van de benodigde ruimtelijke procedure bij een mogelijke functiewijziging. De gemeente heeft de initiatiefnemers op het hart gedrukt het gesprek met de buurt aan te gaan en hen in een vroeg stadium te betrekken bij de plannen.

11. Beantwoording openstaande vraag 24 januari 2019.

Op 1 februari 2019 is de heer Polinder via email geïnformeerd of een tijdelijke functiewijziging van het Brigadegebouw ook met een zogenaamd "kruimelgeval" kon worden vergund. Er is gecommuniceerd dat er voor een wijziging naar een (tijdelijke) woonfunctie een goed woon en leefklimaat dient te worden gewaarborgd.

12. Overleg op ambtelijk niveau met de heer Frens en de heer Huisman (regionaal woonzorgversneller) over diverse ruimtelijke ontwikkelingen in Elburg, waarbij tevens het Brigadegebouw kort aan bod is geweest.

Op 18 februari 2019 heeft overleg plaatsgevonden met de heer Frens en de heer Huisman over diverse voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Net voor dit overleg hoorde de gemeente van omwonenden dat de heer Frens twee personen/huishoudens in het Brigadegebouw laat wonen. De gemeente heeft dit onder de aandacht gebracht bij de heer Frens. De heer Frens gaf aan dat hij in de veronderstelling was dat de vergunning op naam van Defensie voor het anti-kraak laten bewonen van het pand met de eigendomsoverdracht van het pand door hem gebruikt kon worden.

13. Email van het buurtcomité Graaf Reinoldweg.

Op 5 maart 2019 is er een email binnengekomen met diverse klachten en ook het verzoek om de afgegeven omgevingsvergunning (anti kraak) die voor een periode van vijf jaar is verleend aan het Rijksvastgoedbedrijf niet over te schrijven op naam van de heer Frens.

14. Reactie gemeente

Op 8 april heeft de gemeente gereageerd dat er geen concreet verzoek tot overschrijving ligt en de gemeente het verzoek dan ook niet kan behandelen. De klachten zijn bij binnenkomst behandeld door het team toezicht en handhaving.

Noot: Het gesprek tussen de buurt en initiatiefnemer heeft plaatsgevonden op 4 april 2019, op verzoek van de buurt is wethouder Klein aangeschoven.

Tot op heden is er geen aanvraag om omgevingsvergunning voor het perceel binnengekomen.