

‘Zorgvuldig afgewogen’ locatie eindigde onderaan eigen vergelijking

De gemeente Ede presenteerde gebouw 85/86 op het World Food Center als de uitkomst van een zorgvuldige zoektocht naar een permanente nachtopvang. Uit bijna duizend documenten die na een Woo-verzoek van Stichting ROOTS zijn vrijgegeven, blijkt iets anders: ROOTS eindigde onderaan in de interne locatievergelijking. Een andere locatie, Next Level aan de Nieuwe Stationsstraat, scoorde verreweg het beste.

Toch koos het college voor het gebouw waarin ROOTS tientallen food-start-ups ondersteunt. Die keuze volgde niet uit de vastgestelde selectiecriteria, maar werd begin december na overleg met wethouder Bram van der Beek als bestuurlijke voorkeur in het voorstel gezet. Pas daarna werd aanvullende onderbouwing gezocht. Zes dagen voor het besluit ontdekte de gemeente bovendien dat bestaande afspraken over het World Food Center de gekozen locatie juridisch in de weg konden staan.

De Edese Vos reconstrueerde aan de hand van de Woo-stukken hoe gebouw 85/86 in ruim een maand veranderde van afgevalen locatie in de voorkeurslocatie van het college.

De besluitvorming in het kort

5 februari 2025 — De rechter vernietigt de vergunning voor de nachtopvang aan de Stationsweg 109.

15 april — Het college wijst De Sterrenberg aan als tijdelijke opvanglocatie, uiterlijk tot 1 mei 2026.

8 juli — Gebouw 85/86 valt af als mogelijke permanente locatie: “Niet beschikbaar/bestemd voor andere functie.”

6 november — Een beleidsregisseur Vastgoed brengt gebouw 85/86 opnieuw in beeld.

19 november — ROOTS wordt alsnog aan de shortlist toegevoegd. De korte opzegtermijn van de bruikleen maakt het gebouw volgens de gemeente beschikbaar.

28 november — Next Level eindigt met +11/-1 bovenaan in de interne vergelijking. ROOTS eindigt met +3/-8 onderaan.

3 december — Na overleg met wethouder Bram van der Beek wordt ROOTS in het collegevoorstel opgenomen als voorkeurslocatie.

10 december — De gemeente ontdekt dat voor bouwveld D afspraken met WFCD gelden. Intern wordt gesproken over een juridisch “bommetje” en een “red flag”.

11 en 12 december — De formulering wordt gewijzigd: de nachtopvang wordt permanent op het WFC-terrein gevestigd, met gebouw 85/86 als eerste locatie.

16 december — Het college stemt in met het aangepaste voorstel.

29 december — Een advocaat van ROOTS sommeert de gemeente het principebesluit in te trekken. Van der Beek weigert dat op 7 januari 2026.

Eerst ongeschikt

De zoektocht begon nadat de rechtbank in februari 2025 de vergunning voor de toenmalige nachtopvang aan de Stationsweg 109 vernietigde. De opvang verhuisde tijdelijk naar De Sterrenberg aan de Bergstraat. Die oplossing zou uiterlijk tot 1 mei 2026 duren, zodat de gemeente snel een permanente locatie nodig had.

Op 8 juli bracht het college een lijst van zeventien mogelijke locaties terug tot vier. Gebouw 85/86 stond wel op de oorspronkelijke lijst, maar viel af. De reden was duidelijk:

“Niet beschikbaar/bestemd voor andere functie.”

Dat klopte met het gemeentelijke beleid voor het World Food Center. In het gebouw zat ROOTS Innovation Hub, waar startende ondernemingen in de food- en agrifoodsector werkruimte en ondersteuning kregen. De gemeente had dat start-upklimaat zelf helpen opbouwen.

In augustus en september richtte het onderzoek zich vooral op De Vleugel aan de Raadhuisstraat. Daar zaten echter onder meer het Zorg- en Veiligheidshuis en andere gemeentelijke functies. Verplaatsing zou kostbaar en ingewikkeld worden. Op 30 september vond het college de onderbouwing van de locatiekeuze nog onvoldoende om bij bezwaren of een rechtszaak overeind te blijven.

De zoektocht begon opnieuw.

ROOTS komt terug

Op 6 november vroeg een beleidsregisseur Vastgoed per e-mail of gebouw 85 of 86 op het WFC-terrein al was bekeken:

“Qua gebouwstructuur kan dit zeker interessant zijn.”

Op 19 november werd ROOTS alsnog aan de shortlist toegevoegd. Het eerdere bezwaar dat het gebouw niet beschikbaar en voor een andere functie bestemd was, verdween naar de achtergrond. De gemeente keek vooral naar de bruikleenovereenkomst met ROOTS. Intern werd genoteerd:

“Bruikleenovk. 3 maanden opzegtermijn, opzeggen kan elk moment.”

Daarmee veranderde de beschikbaarheid van rood naar groen. Adviesbureau Beijer kreeg vervolgens met spoed opdracht het gebouw te bekijken. Ook het Leger des Heils, dat de nachtopvang exploiteert, werd om een oordeel gevraagd.

Op 28 november lag een vergelijking van vijf locaties op tafel. Vier groepen factoren werden daarin als cruciaal beschouwd: snelheid, omgeving, financiën en het langetermijnperspectief. Per onderdeel deelden de opstellers één of twee plussen of minnen uit. Die tekens werden vervolgens zonder aparte wegingsfactoren bij elkaar opgeteld. De uitkomst was dus geen rapportcijfer, maar liet wel in één oogopslag zien hoeveel positieve en negatieve punten de ambtenaren per locatie zagen.

Het resultaat was opvallend:

- Next Level, Nieuwe Stationsstraat 28: **+11 en -1**;
- ROOTS, Nieuwe Kazernelaan 2-D: **+3 en -8**.

ROOTS scoorde daarmee het slechtst van de vijf onderzochte locaties. Het gebouw kreeg onder meer dubbele minnen voor de benodigde verbouwing, de planologische procedure, de beheersbaarheid van de omgeving en het langetermijnperspectief.

Next Level stond overtuigend bovenaan. Het pand was op korte termijn beschikbaar en de eigenaar was bereid het aan de gemeente te verkopen. Beijer achtte de locatie geschikt. Het Leger des Heils was nog stilliger:

“Nieuwe Stationsstraat (Next Level) scoort in onze optiek het beste op alle criteria. De functionele mogelijkheden zijn optimaal [...] en het risico op omgevingsweerstand is lager.”

Een harde uitsluitingsgrond voor Next Level is in de stukken niet te vinden. Het belangrijkste bezwaar was dat de dagopvang vlakbij ligt. De gemeente vreesde dat beide voorzieningen samen tot een concentratie van overlast in het centrum zouden leiden.

‘Vooral even voor onszelf’

De matrix was geen formeel besluit, maar een intern hulpmiddel. Strategisch adviseur Matthijs Bouwman stuurde hem op 28 november aan enkele collega's:

“Vooral even voor ons zelf: en nog niet verder deelbaar in afwachting van maandag / woensdag.”

De matrix met de eindscore van ROOTS en Next Level werd later niet aan het college voorgelegd. Ook kreeg het college geen andere ranglijst waarop zichtbaar was dat ROOTS onderaan en Next Level bovenaan stond.

Het volledige advies van het Leger des Heils zat wel als bijlage bij het collegevoorstel. Wie alle bijlagen las, kon daarin dus de uitgesproken voorkeur voor Next Level vinden. In de hoofdtekst werd dat verschil veel minder duidelijk weergegeven. Daar stond over Next Level alleen dat het Leger des Heils de locatie “geschikt” achtte. Over ROOTS stond dat de locatie “geschikt te maken” was.

Het college kreeg ook nadelen van ROOTS te lezen. De technische inpassing was kostbaar, de opvang paste niet goed bij de beoogde invulling van het terrein en botste met de economische belangen van de start-ups. Wat ontbrak, was het totaalbeeld uit de matrix: Next Level als duidelijke nummer één en ROOTS als hekkensluiter.

Uit de documenten blijkt niet wie besloot de matrix buiten het collegepakket te houden. Of de matrix tijdens de voorafgaande overleggen wel aan Van der Beek is getoond of mondeling met hem is besproken, valt uit de stukken niet vast te stellen.

De keuze kantelt

Op dinsdag 2 december bespraken ambtenaren de locaties met wethouder Bram van der Beek. Een eenduidig voorstel kwam er toen nog niet. Een dag later volgde nieuw overleg. Daarna kantelde het advies.

Om 14.43 uur stuurde Bouwman een aangepaste memo rond:

“Ik heb hierin opgenomen dat Roots als locatie voor de NO wordt voorgesteld, en daarbij kort de overwegingen benoemd in lijn met wat we vanmorgen bespraken. Ik heb er bewust voor gekozen dit ‘lean and mean’ te doen.”

ROOTS werd niet aangewezen omdat de locatie alsnog beter uit de technische vergelijking kwam. De matrix werd niet aangepast en Next Level bleef daarin bovenaan staan. De keuze werd voortaan als een bestuurlijke beleidskeuze gemotiveerd.

Het belangrijkste nieuwe argument was spreiding. De dagopvang bleef in het centrum; de nachtopvang kon naar het stationsgebied. Dat gebied werd in het voorstel aangeduid als het “tweede stedelijke brandpunt” van Ede. Grootstedelijke voorzieningen en problemen konden zo over twee delen van de stad worden verdeeld.

Die spreiding en het “tweede stedelijke brandpunt” stonden niet in de selectiecriteria die op 19 november waren vastgesteld. Die criteria gingen onder meer over omvang, loopafstand, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, buitenruimte en technische inpasbaarheid.

Van der Beek vroeg op 4 december om het nieuwe argument verder uit te werken. Met de nachtopvang zou volgens hem ook ‘outreachinge zorg’ in de buurt beschikbaar komen: hulpverleners die niet wachten tot mensen zich melden, maar hen zelf opzoeken. De aantrekkingskracht van het stationsgebied zou volgens de wethouder hoe dan ook meer mensen uit de doelgroep aantrekken.

De wethouder zag daarnaast dat enkele passages in het voorstel niet goed aansloten op de keuze voor ROOTS:

“Er staan enkele opmerkingen die niet in lijn zijn met conclusie in stap 5. Dus goed om die op elkaar af te stemmen.”

Daarbij ging het onder meer om de constatering dat er geen oplossing was voor de start-ups die moesten vertrekken. Van der Beek vond dat na twee dagen te stellig en vroeg om nuance. Ook liet hij de beschrijving van de buitenruimte verduidelijken en vroeg hij om het vervolgplan specifiek op deze locatie toe te snijden.

De stukken bewijzen niet dat Van der Beek opdracht gaf nadelige scores of adviezen voor het college te verbergen. Ze laten wel zien dat ROOTS eerst als conclusie werd gekozen en dat de tekst daarna met die conclusie in overeenstemming werd gebracht.

Economie vreest kettingreactie

Binnen de afdeling Economie leidde de koerswijziging tot grote onrust. ROOTS was volgens deze ambtenaren geen willekeurige huurder, maar een belangrijk onderdeel van het innovatiecluster op het World Food Center:

“Zonder Roots is er geen bodem om op te groeien.”

De zwaarste waarschuwing volgde op 4 december:

“Mijn grootste zorg is dat door het wegvallen van Roots (wat ik verwacht als gevolg van dit besluit) ook het vertrouwen van onze partners om te investeren in het gebied zal verdwijnen. Een onbedoelde maar helaas aannemelijke kettingreactie.”

Ook economiewethouder Arnold Versteeg stelde in het college kritische vragen. Hij wilde weten wat het besluit privaatrechtelijk betekende voor de bruikleenovereenkomst met ROOTS en de samenwerkingsovereenkomst met WFCB. Ook vroeg hij welke gevolgen de verhuizing had voor de volgens hem “fragiele exploitatie en bedrijfsvoering” van ROOTS, hoeveel geld daarmee gemoeid was, wie dat zou betalen en waar de start-ups terecht konden.

Uit de stukken blijkt daarmee dat Versteeg de economische en juridische gevolgen nadrukkelijk aan de orde stelde. Niet blijkt dat hij een formeel veto uitsprak of tegen het uiteindelijke besluit stemde. In de collegeaantekeningen is geen afwijkend standpunt van hem vastgelegd.

Economie vroeg deze tekst integraal bij de risico's in het collegevoorstel op te nemen. Bouwman meldde later die dag dat hij de passage had toegevoegd “met het oog op een volledige advisering aan het college”.

Op 12 december trok strategisch adviseur Economie Duncan Horst opnieuw aan de bel. In de toelichting ontbraken volgens hem belangrijke zaken die een week eerder waren aangeleverd, “met name bij de risico's”.

De documenten maken niet duidelijk in welke versie de volledige waarschuwing is ingekort of verdwenen, wie dat deed en waarom. Wel staat vast dat het college uiteindelijk het risico onderkende dat Stichting ROOTS zou kunnen ophouden te bestaan als geen vergelijkbare en betaalbare vervangende huisvesting werd gevonden.

Een concrete andere locatie voor de start-ups was er toen nog niet. Het college wilde onderzoeken of het geplande paviljoen voor start-ups kon worden uitgebreid.

Onderbouwing na de keuze

Op 8 december, vijf dagen nadat ROOTS als voorkeurslocatie in de memo was gezet, kreeg Van der Beek nog een rapport van Atlas Research toegestuurd. De afzender schreef dat de aandacht volledig bij de locatiekeuze had gelegen en dat er geen tijd was geweest voor een breder strategisch perspectief. Het rapport was:

“een poging om het gesprek wellicht een abstractieniveau hoger te kunnen tillen dan sec locatiekeuze”.

De ambtenaar had geen tijd meer gehad voor overleg met de vakafdelingen:

“Helaas te weinig tijd om nu nog een rondje langs de vakafdelingen te maken. Hopelijk heb je er wat aan!”

In een concept-Q&A voor inwoners werd vervolgens aan Atlas de bewering toegeschreven dat het inpassen van verschillende doelgroepen positieve economische effecten heeft en de leefbaarheid verbetert.

Het onderzoeksrapport zelf gaat echter over de gevolgen van woningbouw, uitbreiding en verdichting voor de leefbaarheid. Daklozen, maatschappelijke opvang en nachtopvang worden niet onderzocht. Het rapport concludeert ook niet dat het vestigen van een nachtopvang positieve economische effecten heeft.

Niet vastgesteld kon worden of juist deze passage uit de concept-Q&A uiteindelijk naar inwoners is verstuurd. De correspondentie laat wel zien dat na de keuze voor ROOTS nog naar een bredere rechtvaardiging werd gezocht.

Een juridisch ‘bommetje’

Op 9 december besprak het college de voorgenomen locatiekeuze informeel. Wethouders stelden kritische vragen over de gevolgen voor ROOTS en de ontwikkeling van het World Food Center.

Een dag later kwam een probleem aan het licht dat in de locatievergelijking niet was meegenomen. Gebouw 85/86 staat op bouwveld D. Over dat bouwveld had de gemeente afspraken gemaakt met World Food Center Development in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling, de SOGO.

Intern werd de ontdekking een “bommetje” genoemd:

“Gister dropte [naam] het bommetje dat perceel D (gebouw 85&86) onderdeel is van de SOGO van WFC.”

Een collega reageerde:

“Dit is idd een juridische red flag als het zo in de SOGO staat.”

Volgens de stukken waren voor bouwveld D sloop en nieuwbouw van bedrijfsruimte voorzien. In andere ontwikkelstukken werden ook een hotel- en congresfunctie genoemd. Welke ontwikkeling uiteindelijk voorrang heeft, is uit de vrijgegeven stukken niet volledig te reconstrueren. Duidelijk is wel dat geen van deze plannen uitging van een permanente nachtopvang in gebouw 85/86.

Een jurist waarschuwde dat de gemeente niet eenzijdig een andere invulling kon kiezen. In de beantwoording van vragen van het college stond:

“Als de gemeente Ede in gebouw 86 een nachtopvang wil realiseren, dan zal zij daarover dus in overleg moeten met WFCD. Zonder overeenstemming is deze invulling waarschijnlijk niet houdbaar.”

Beijer Advies en het Leger des Heils hadden deze contractuele beperking niet betrokken bij hun beoordeling. Hun opdracht ging vooral over de technische en functionele geschiktheid van de gebouwen. Ook de matrix van 28 november werd na de ontdekking niet opnieuw opgesteld.

WFCD werd volgens het communicatieplan op 15 december over de mogelijke uitkomst geïnformeerd, één dag voor het collegebesluit. De notitie over de eerste reactie bestond uit twee woorden:

“Weinig reactie.”

Uit de stukken blijkt niet dat WFCD toestemming heeft geweigerd. Evenmin kan worden vastgesteld dat de gemeente contractbreuk heeft gepleegd. Wel wist het college vóór zijn besluit dat overeenstemming met de ontwikkelaar nodig kon zijn en dat de gekozen invulling anders waarschijnlijk niet houdbaar was.

Permanent, maar niet in dit gebouw

Na de ontdekking van de SOGO veranderde de formulering van het voorgenomen besluit.

Voor die tijd was het voorstel om gebouw 85/86 in te zetten als permanente locatie voor de nachtopvang. Op 11 december werd een andere constructie bedacht: de nachtopvang zou permanent

op het WFC-terrein worden gevestigd. Gebouw 85/86 zou daarvoor worden gebruikt totdat elders in het gebied een permanente locatie was ontwikkeld.

Die laatste toevoeging bleef niet staan. Na overleg met Van der Beek mailde een medewerker:

“Nu staat het er nog steeds alsof Roots tijdelijk is. Zou je het tweede deel van de zin (in rood) eruit kunnen halen? Dus de mogelijkheid is er, maar nog niet benoemen.”

De woorden “totdat er een permanente locatie in het gebied is ontwikkeld” werden geschrapt.

In het uiteindelijke voorstel werd de nachtopvang permanent aan het WFC-terrein gekoppeld. Gebouw 85/86 werd in de toelichting de “eerste” locatie. De verwachting was dat het gebouw ongeveer tien jaar gebruikt kon worden voordat het bouwveld verder werd ontwikkeld. Daarna kon de opvang mogelijk verhuizen naar nieuw maatschappelijk vastgoed elders op het terrein.

De gemeente hield de mogelijke verhuizing dus niet volledig geheim. De termijn van ongeveer tien jaar stond later in de toelichting en in een uitgebreide inwoners-Q&A. In het formele beslispunt werd gebouw 85/86 echter niet als tijdelijke of eerste locatie aangeduid.

Dat leverde een bestuurlijk handige formulering op: Ede had op papier een permanente plek voor de nachtopvang gevonden, terwijl het daarvoor gekozen gebouw naar verwachting ongeveer tien jaar beschikbaar bleef.

College zet keuze door

Op 16 december stemde het college in met het aangepaste voorstel. Het daadwerkelijke besluit had zaaknummer 506127. Het college sprak het voornemen uit om de nachtopvang permanent op het WFC-terrein te vestigen en twee verdiepingen van gebouw 85/86 daarvoor geschikt te maken.

Tegelijk gaf het college de organisatie opdracht:

- de verbouwing en vergunning voor te bereiden;
- De Sterrenberg voorlopig als tijdelijke opvanglocatie te verlengen;
- vervangende huisvesting voor de start-ups te zoeken;
- te streven naar een vergelijkbaar aantal vierkante meters en vergelijkbare betaalbaarheid;
- de gevolgen voor andere ontwikkelplannen op het WFC-terrein te onderzoeken.

Het college wist op dat moment dat:

- ROOTS grote technische, economische en planologische nadelen had;
- het volledige advies waarin het Leger des Heils Next Level als beste beoordeelde als bijlage beschikbaar was, maar de rangorde en matricescores niet in de hoofdtekst stonden;
- er nog geen vervangende ruimte voor de start-ups was;
- ROOTS mogelijk zou ophouden te bestaan als geen goed alternatief werd gevonden;
- overeenstemming met WFCD nodig kon zijn;

- de opvang niet in het geldende omgevingsplan paste.

De benodigde omgevingsvergunning moest nog worden aangevraagd. Ook moest de gemeenteraad later geld beschikbaar stellen voor de verbouwing. Het college koos dus een locatie waarvan de juridische, financiële en economische gevolgen nog niet waren opgelost.

Advocaat eist intrekking

ROOTS hoorde kort voor de openbare bekendmaking dat twee verdiepingen van het gebouw voor de nachtopvang zouden worden gebruikt. Voorafgaand overleg over de locatiekeuze was er niet geweest.

Op 19 december schakelde ROOTS A&S Advocaten in om alle stukken over de besluitvorming op te vragen. Een tweede advocaat, van Boers Advocaten, sommeerde de gemeente op 29 december het principebesluit in te trekken.

Van der Beek wees dat verzoek op 7 januari zonder inhoudelijke motivering af:

“Uw brief is voor het college geen reden het principebesluit van 16 december jl. in te trekken. Wij geven dus geen gevolg aan uw verzoek/sommatie.”

De gemeente nodigde ROOTS wel uit om verder te praten over mogelijkheden op het WFC-terrein.

De sommatie van ROOTS en de bruikleenovereenkomst met de gemeente zitten niet tussen de vrijgegeven documenten. Daardoor is op basis van deze stukken niet vast te stellen hoe sterk de juridische positie van ROOTS is. De gemeente stelde intern dat de bruikleen met drie maanden kon worden opgezegd en geen recht gaf op compensatie. Op 7 januari was de overeenkomst volgens de interne stukken nog niet formeel beëindigd.

Zorgvuldig afgewogen?

De Woo-stukken laten niet zien dat de locatiekeuze in het geheim vooraf vaststond of dat de matrix is vervalst. Ze laten evenmin zien dat het college alle bezwaren tegen ROOTS buiten beeld hield. In het voorstel stonden verschillende technische en economische nadelen en het volledige advies van het Leger des Heils was als bijlage beschikbaar.

Wat de documenten wel laten zien, is dat gebouw 85/86 niet als beste uit de eigen vergelijking kwam. ROOTS stond onderaan en Next Level bovenaan. De gemeente week daarvan af op basis van bestuurlijke argumenten die niet in de vastgestelde selectiecriteria stonden.

Daarna volgden de problemen elkaar snel op. Economie vreesde dat ROOTS en het vertrouwen van investeerders zouden verdwijnen. Een bredere inhoudelijke onderbouwing werd pas na de keuze gezocht. De contractuele afspraken over bouwveld D kwamen zes dagen voor het besluit als een juridisch “bommetje” boven tafel. Vervolgens werd “permanent” niet langer aan gebouw 85/86, maar aan het gehele WFC-terrein gekoppeld.

De opvang van dak- en thuisloze mensen bleef daarmee de maatschappelijke opdracht. Maar de keuze voor gebouw 85/86 was geen onvermijdelijke uitkomst van het locatieonderzoek. Het was een bestuurlijke keuze om de slechtst scorende locatie toch bovenaan te zetten.

Longread op basis van een grondige analyse van bijna duizend Woo-documenten over de nachtopvang in Gebouw 86 op het WFC-terrein. (c) Edese Vos