

From: "512e"
Sent: Tue, 2 Jul 2024 17:13:38 +0200
To: "512e" <512e@coa.nl>; "512e" <512e@coa.nl>; "512e" <512e@coa.nl>
Cc: "512e" <512e@coa.nl>; "511c" <512e@coa.nl>
Subject: Bodegraven - WeLiving locatie Goudseweg
Attachments: 20231215__WeLiving_indelingsvoorstel_so_COA_v7-3_compressed.pdf, 20220831_WeLiving_deVriesenVerburg_thuisvesting_Bodegraven_Nes_bijlage4.pdf

Goedemiddag 512e en 512e

In het verleden hebben jullie meegekeken in het ontwerp van WeLiving. Als het goed is herkennen jullie de afbeeldingen uit het bijgevoegde document 20231215_WeLiving.... Onder deze tekeningen lag een Businesscase welke door 512e bij het MT-IP is ingebracht. Helaas volgde hier een negatief advies op inzake de combinatie rechtmatigheid en het financiële plaatje.

Met die uitkomsten ben ik samen met bestuurlijk (512e en 511c) opzoek gegaan naar oplossingen. Met behulp van een kleiner comité zijn er mogelijkheden gevonden i.r.t. de rechtmatigheidskwestie. Daarnaast hebben we een aantal varianten en optimalisaties onderzocht om te komen tot een financieel gezondere businesscase. In de rekenmodellen lijkt dit de goede kant op te gaan en zien wij zeker kansen.

WeLiving heeft aangegeven een optimalisatie gevonden te hebben in het ontwerp/bouwmethodiek. Echter betreft de optimalisatie een dusdanig grote aanpassing (zie bijlage 20220831_WeLiving...) van hetgeen eerder besproken, dat ik dit met jullie wil doornemen. 512e (WeLiving) gaf aan dat hij het eerdere ontwerp (dus de 1^{ste} bijlage) met jullie had doorgenomen. Het lijkt mij verstandig dat hij het andere ontwerp (dus de 2^e bijlage) ook toelicht. Ik hoor namelijk graag of er (on)mogelijkheden, aandachtspunten, vereisten, etc. zijn op dat ontwerp i.r.t. de bedrijfsvoering.

Ik zie dat 512e maandag terug is van verlof. Ik (@512e) probeer jullie begin volgende week even te bellen om dit toe te lichten en te komen tot een overlegdatum.

Met vriendelijke groet,

512e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

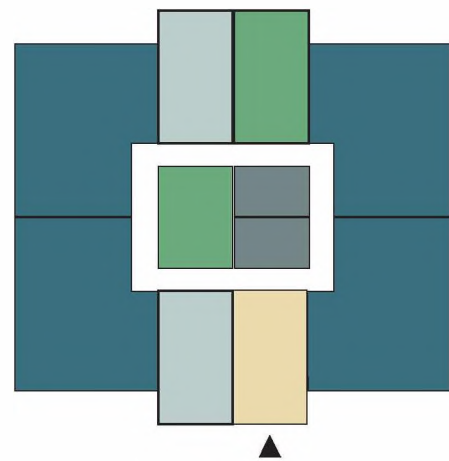
512e



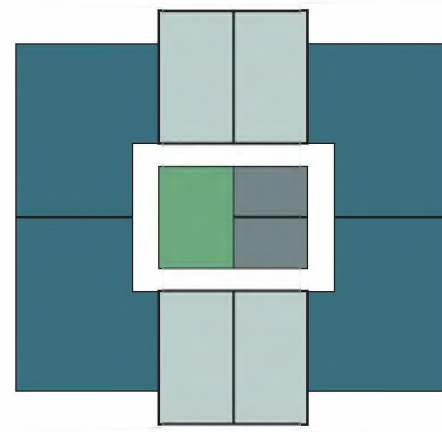
COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 512e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203. 2500 GE. Den Haag

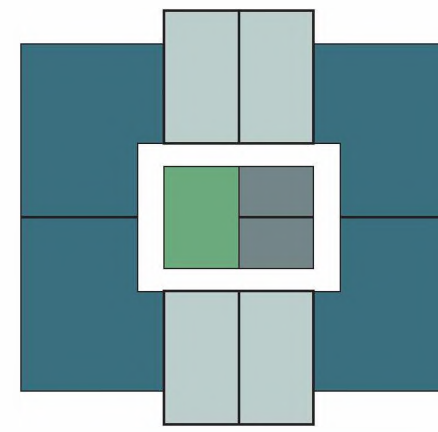
ne
_s



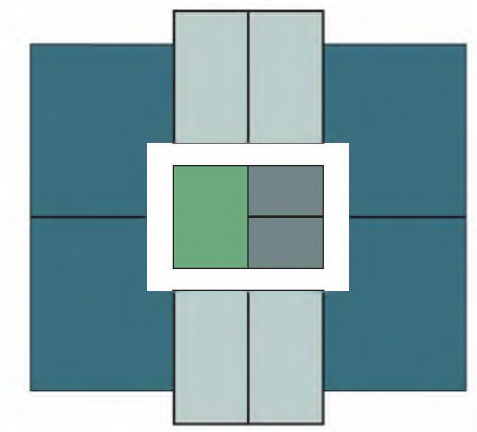
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

Legenda

-  Entree, inclusief receptie
-  Gemeenschappelijke ruimte (waaronder: algemene (miva) toiletten, bergingen, wasruimten, vergaderruimten en mogelijke verblijfsruimten (fitness))
-  Overige verkeersruimte
-  Trappenhuis
-  1-persoonsstudio
-  2-persoonsstudio
-  4-persoonseenheid

Aantal bedden

Type	Aantal	Aantal personen
4-persoonseenheden	16x	64
2-persoonsstudio	14x	28
totaal		92

OPZET WOONGEBOUW SMALL



31-08-2022 : datum

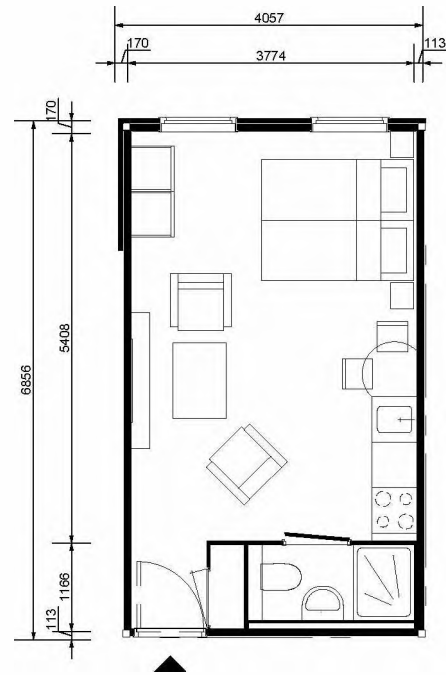
THUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS BODEGRAVEN : project

4437 : projectnummer

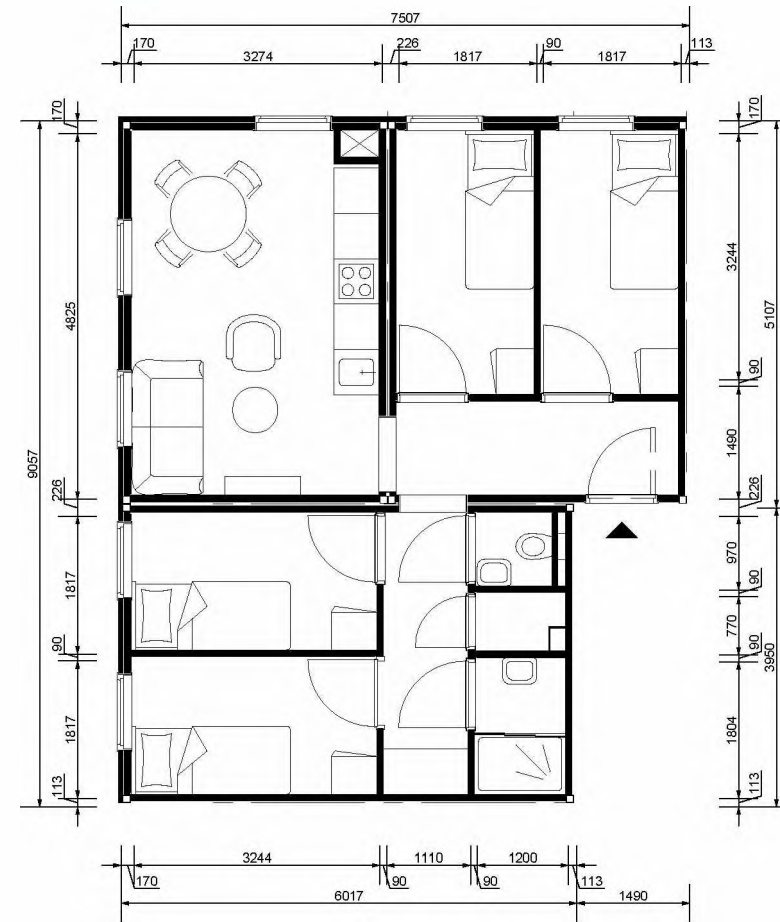
A3 : formaat



2-persoonsstudio
ca. 25 m²



4-persoonseenheid
ca. 56 m²



VOORBEELDPLATTEGRONDEN WOONEENHEDEN



31-08-2022 : datum

THUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS BODEGRAVEN : project

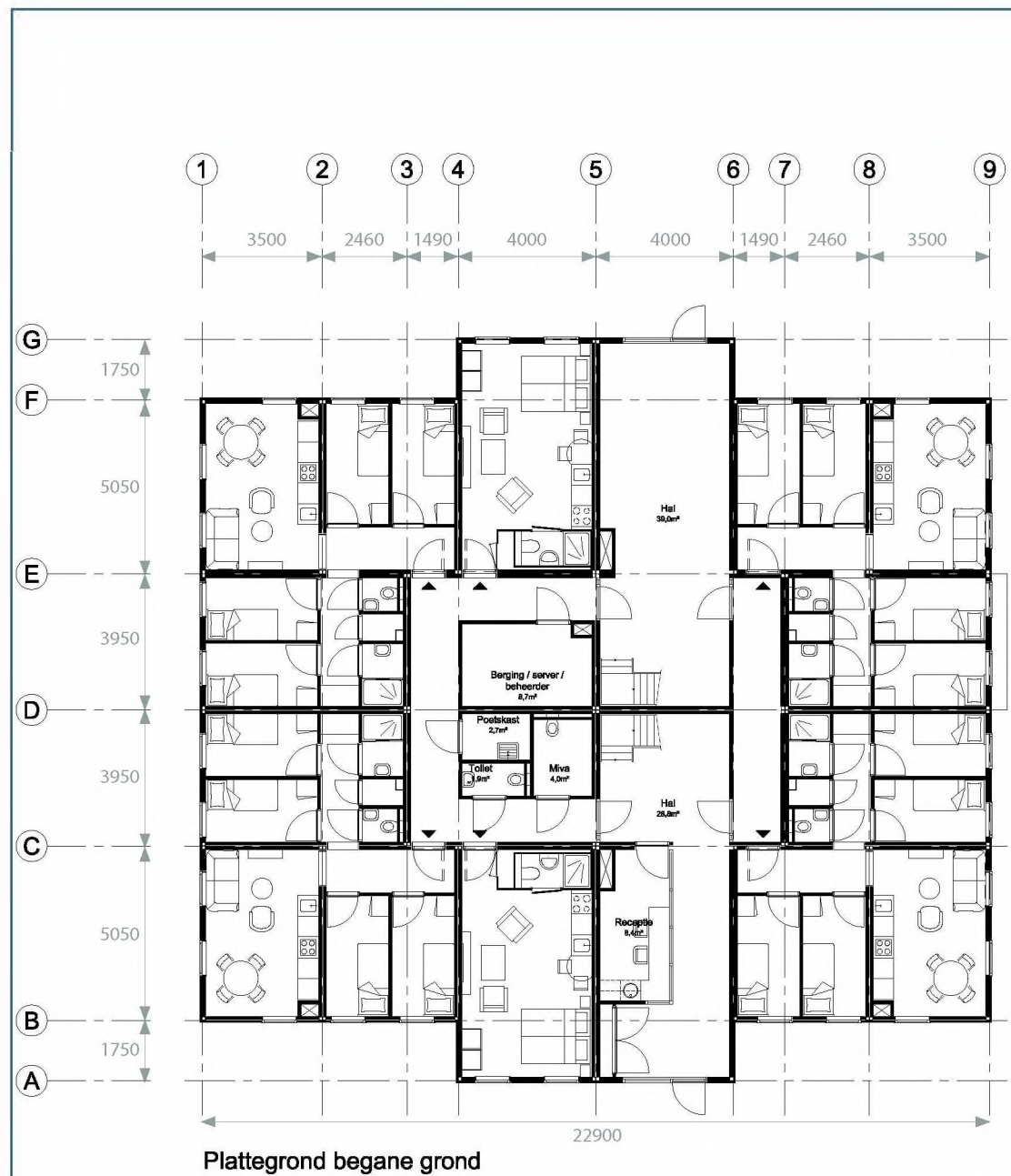
4437 : projectnummer

A3 : formaat

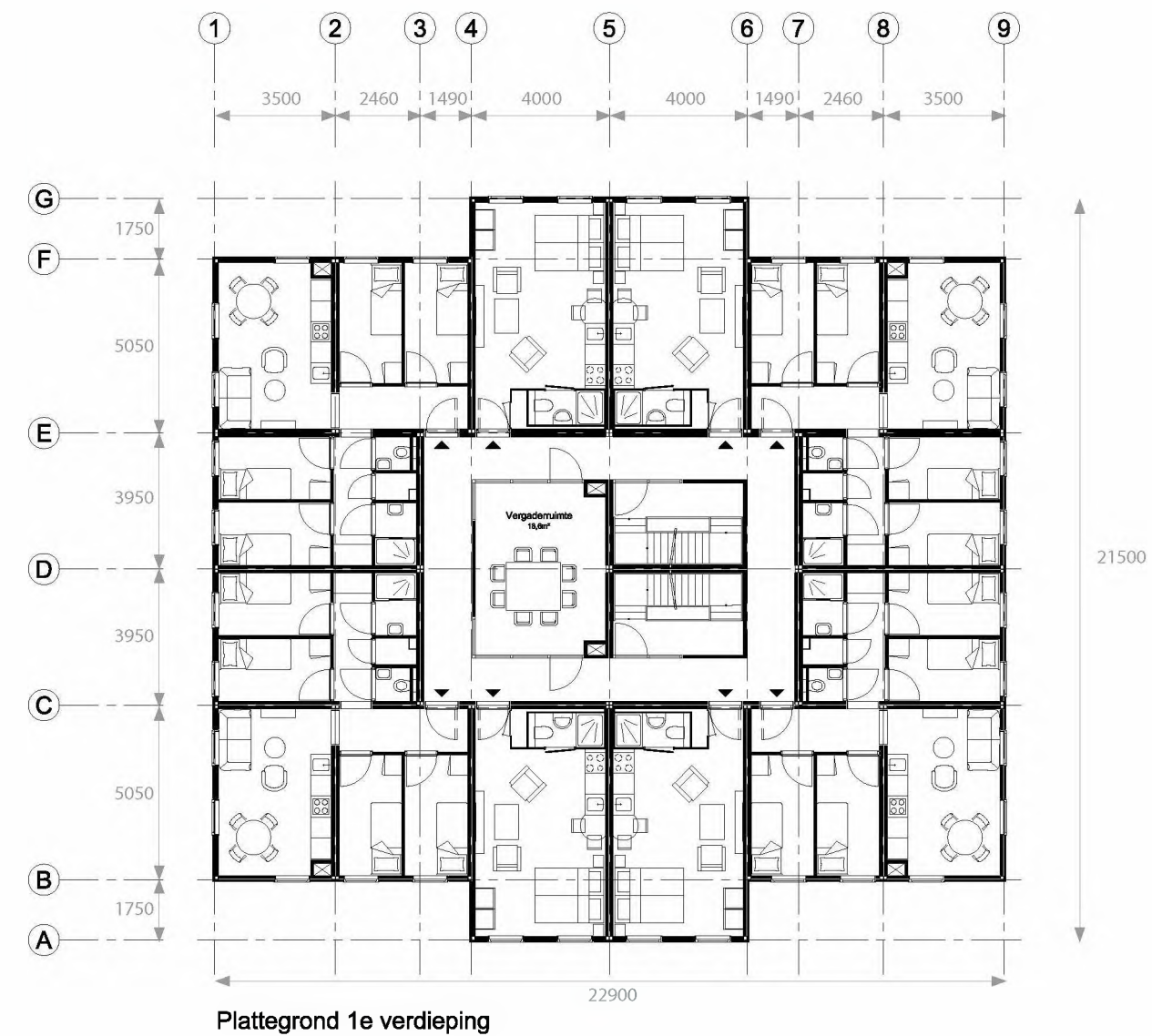
indelingen zijn indicatief



TEKENSET WOONGEBOUW SMALL



21500



21500

GEBOUWPLATTEGROND



31-08-2022 : datum

THUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS BODEGRAVEN : project

4437 : projectnummer

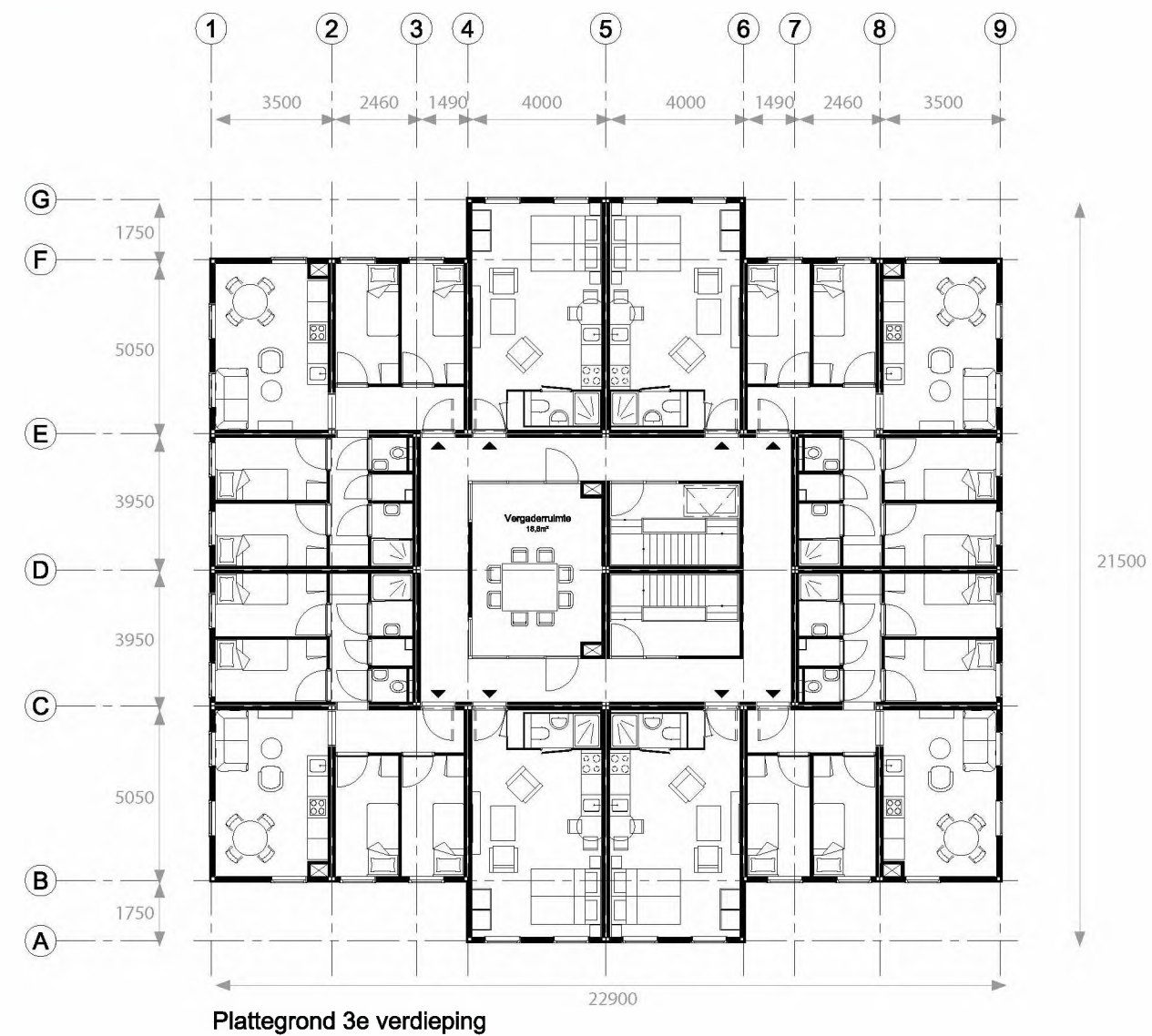
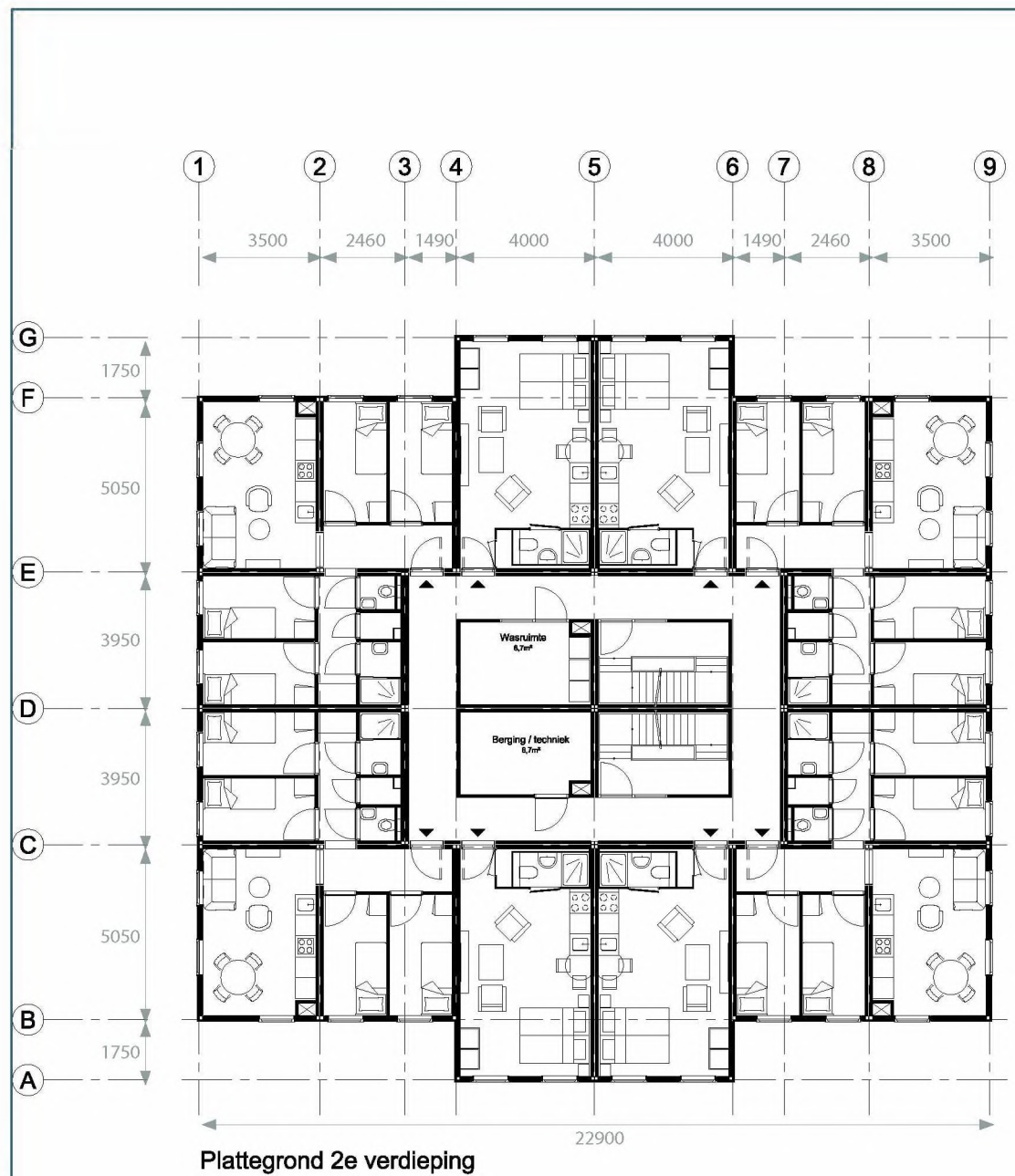
A3 : formaat

indicatieve plattegronden

bouwkundig nader uit te werken in vervolgfase

Schaal 1:200





GEBOUWPLATTEGROND



31-08-2022 : datum

THUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS BODEGRAVEN : project

4437 : projectnummer

A3 : formaat

*indicatieve plattegronden
 bouwkundig nader uit te werken in vervolgfase*





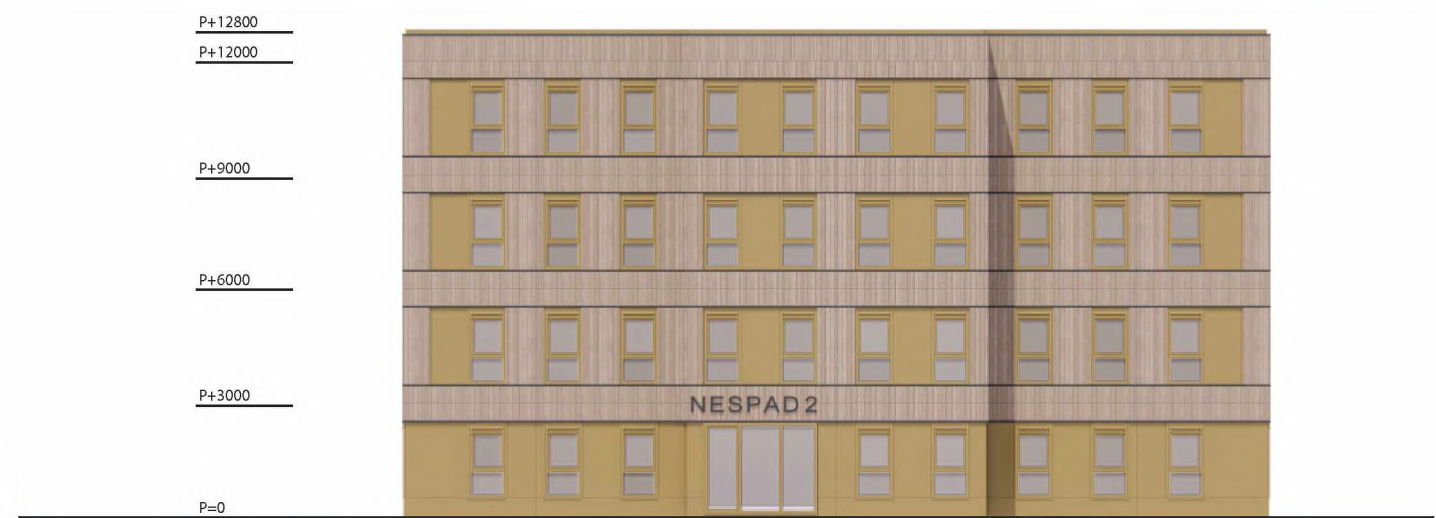
GEVEL VOOR



GEVEL RECHTS



GEVEL LINKS



GEVEL ACHTER

GEVELONTWERP



31-08-2022 : datum

THUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS BODEGRAVEN : project

4437 : projectnummer

A3 : formaat

*indicatieve gevelbeelden
diverse gevelontwerpen mogelijk*



From: "5.1.1.c"
Sent: Tue, 30 Jul 2024 14:10:55 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: FW: BO Bodegraven-Reeuwijk
Attachments: Bestuursovereenkomst inzake de vestiging van een opvanglocatie in het GR8 hotel Bodegraven.pdf

Goedemiddag 5.1.2.e

Hierbij deel ik nog de getekende bestuursovereenkomst voor de opvang in het GR8-hotel met je, deze had je nog van mij tegoed!

Met vriendelijke groet,

5.1.1.c

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag





WELIVING

*plangebied
WeLiving*

Bodegraven

*Goudseweg /
Nespad*



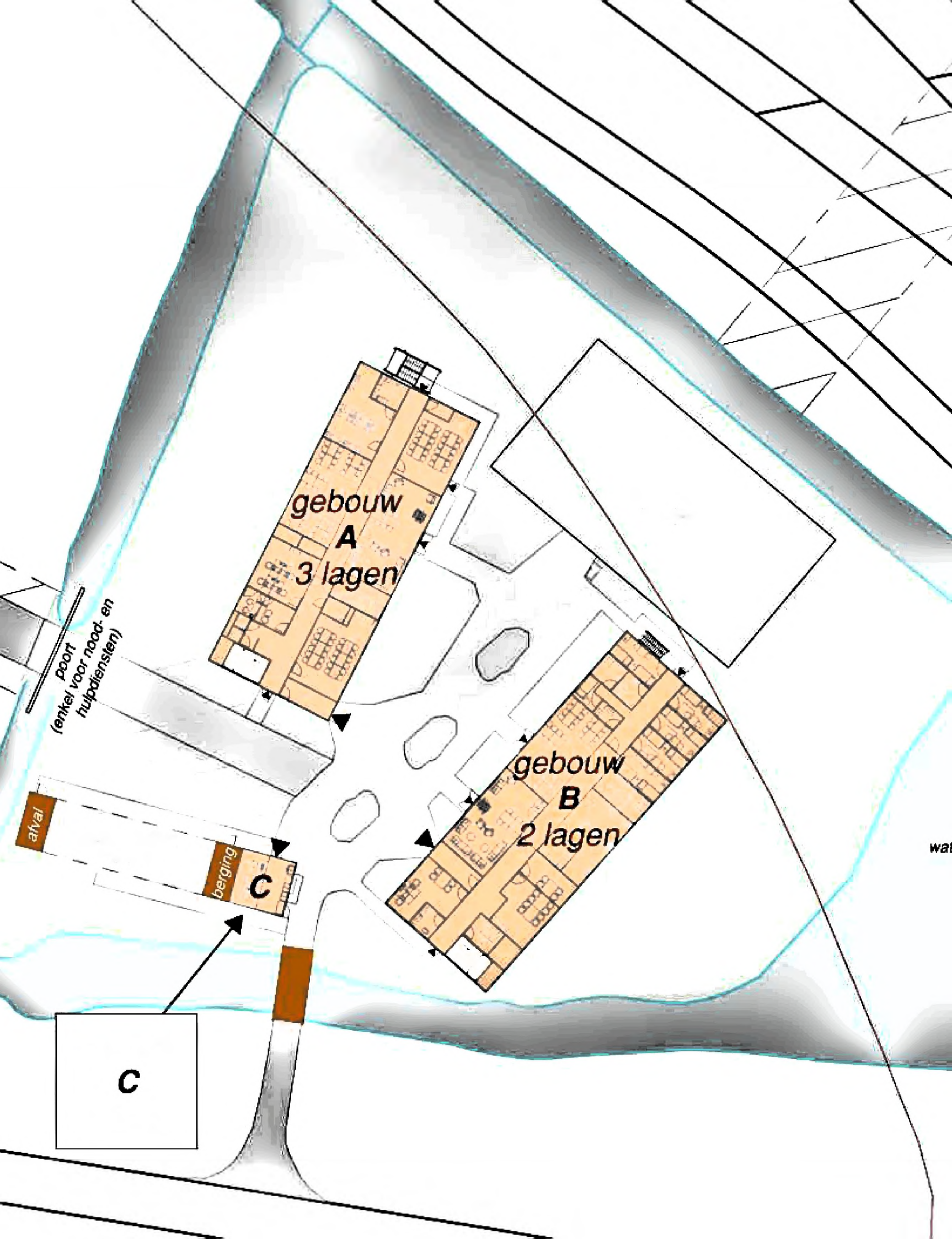
COA

Indelingsvoorstel COA-gebouwen
t.b.v. Amv - 100 personen

d.d. 7-17-2023 (versie 7.2)

(voor discussiedoeleinden)





gebouw
A
3 lagen

gebouw
B
2 lagen

berging
C

C

poort
(enkel voor nood- en
hulpdiensten)

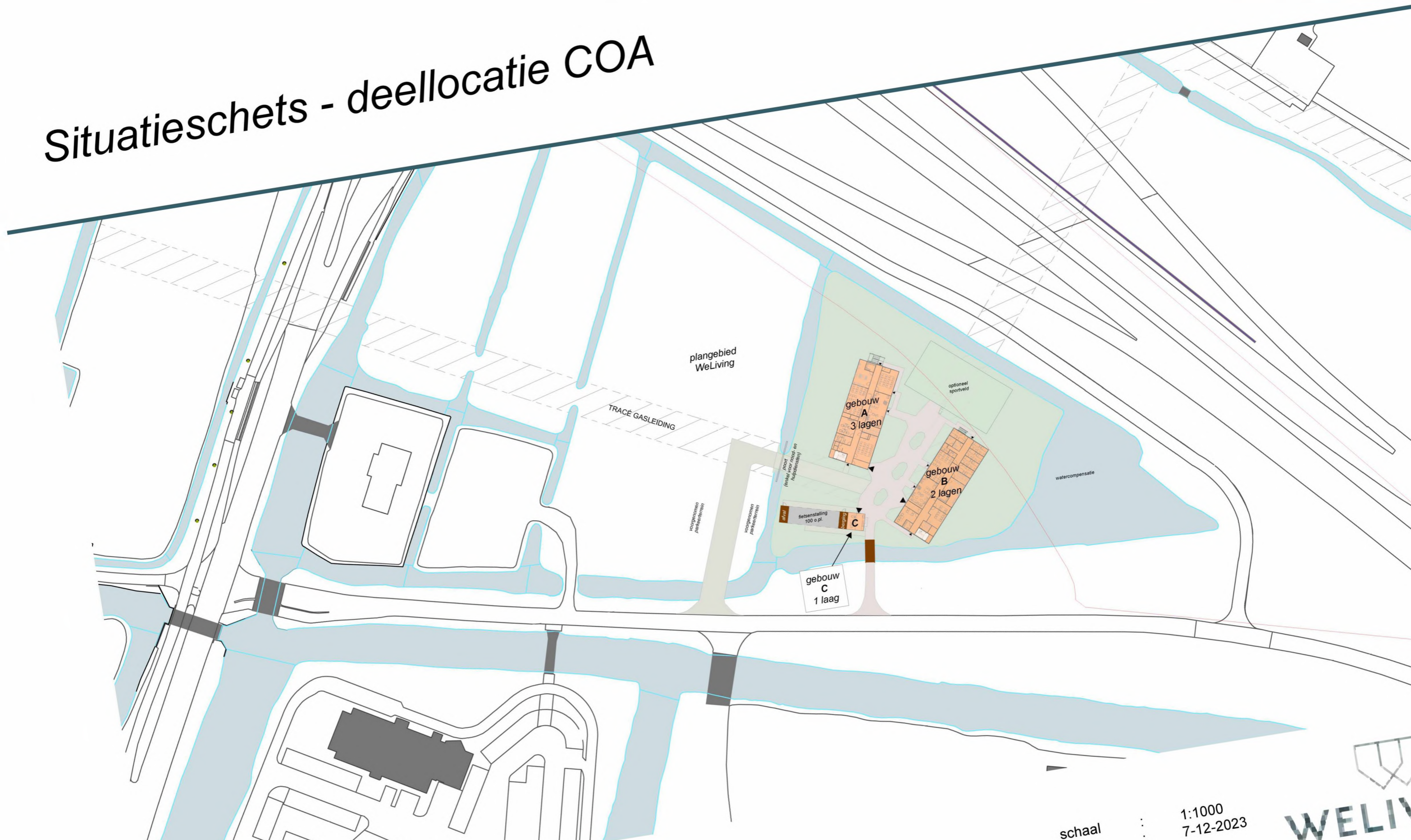
afval

wa

Luchtfoto huidige situatie



Situatieschets - deellocatie COA



plangebied WeLiving

TRACÉ GASLEIDING

gebouw A
3 lagen

gebouw B
2 lagen

gebouw C
1 laag

optioneel sportveld

watercompensatie

fietsenstalling
100 o. pl.

hooggevoeren
parkeerterrein

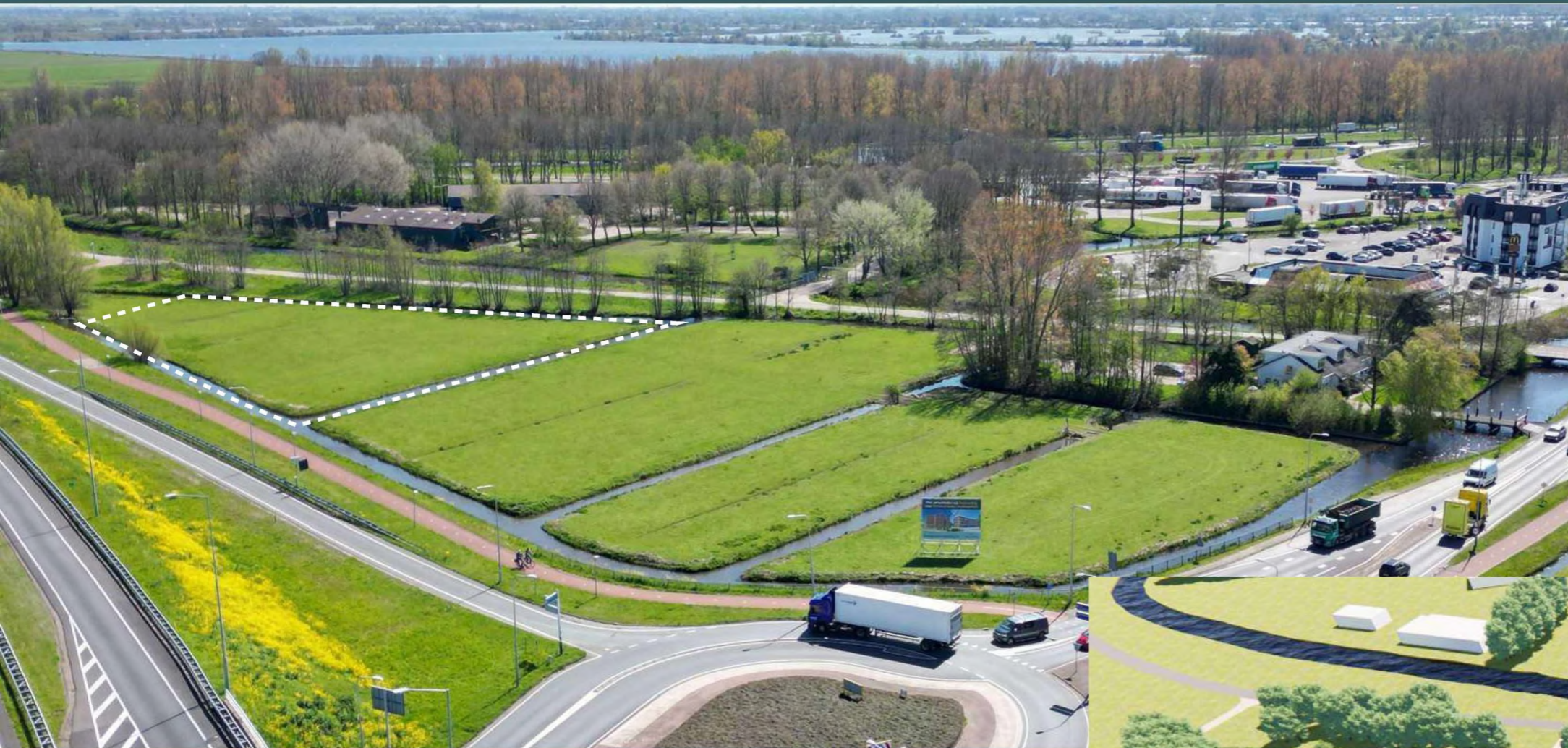
hooggevoeren
parkeerterrein

poort
(erfde voor rooie en
hulpdiensten)

schaal : 1:1000
7-12-2023

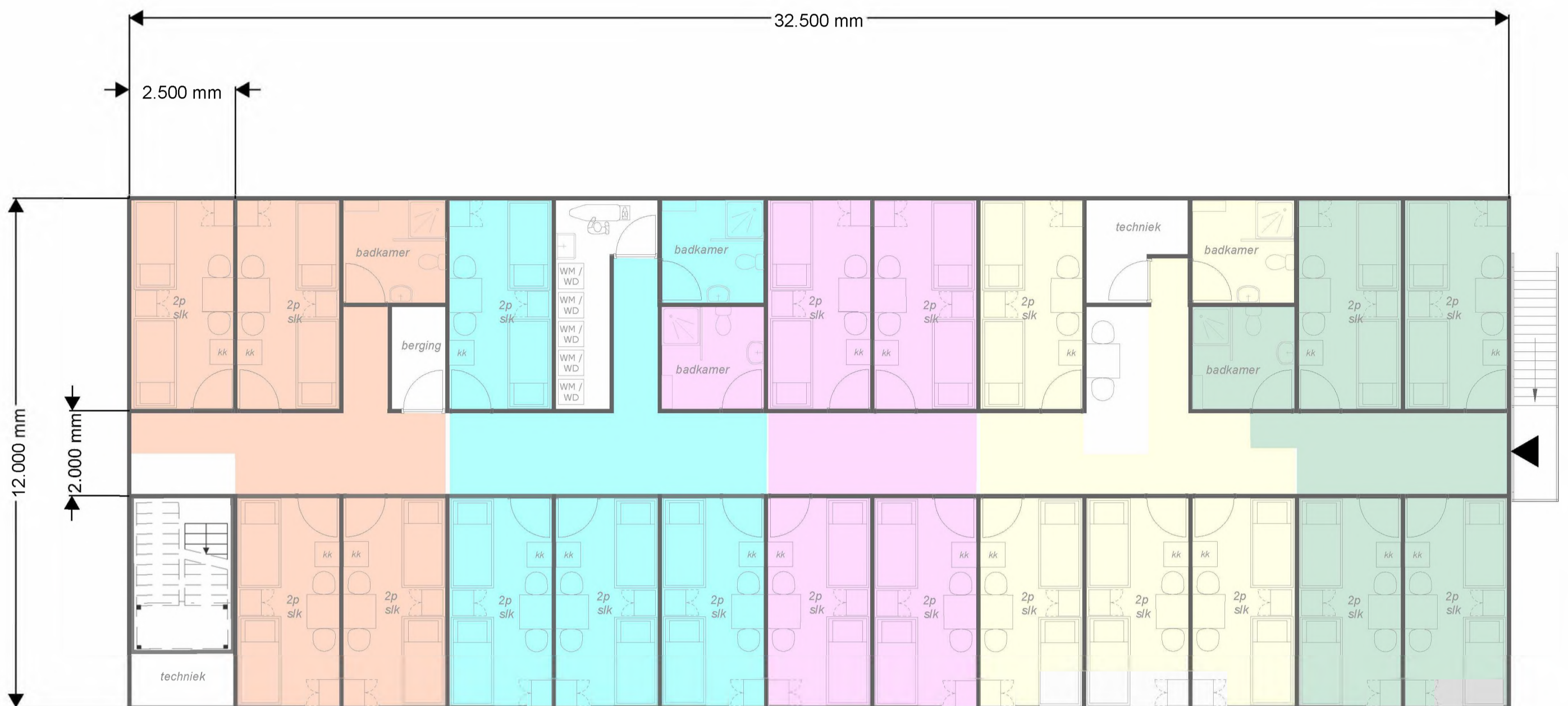
WELI

Luchtfoto huidig vs impressie volledig plangebied

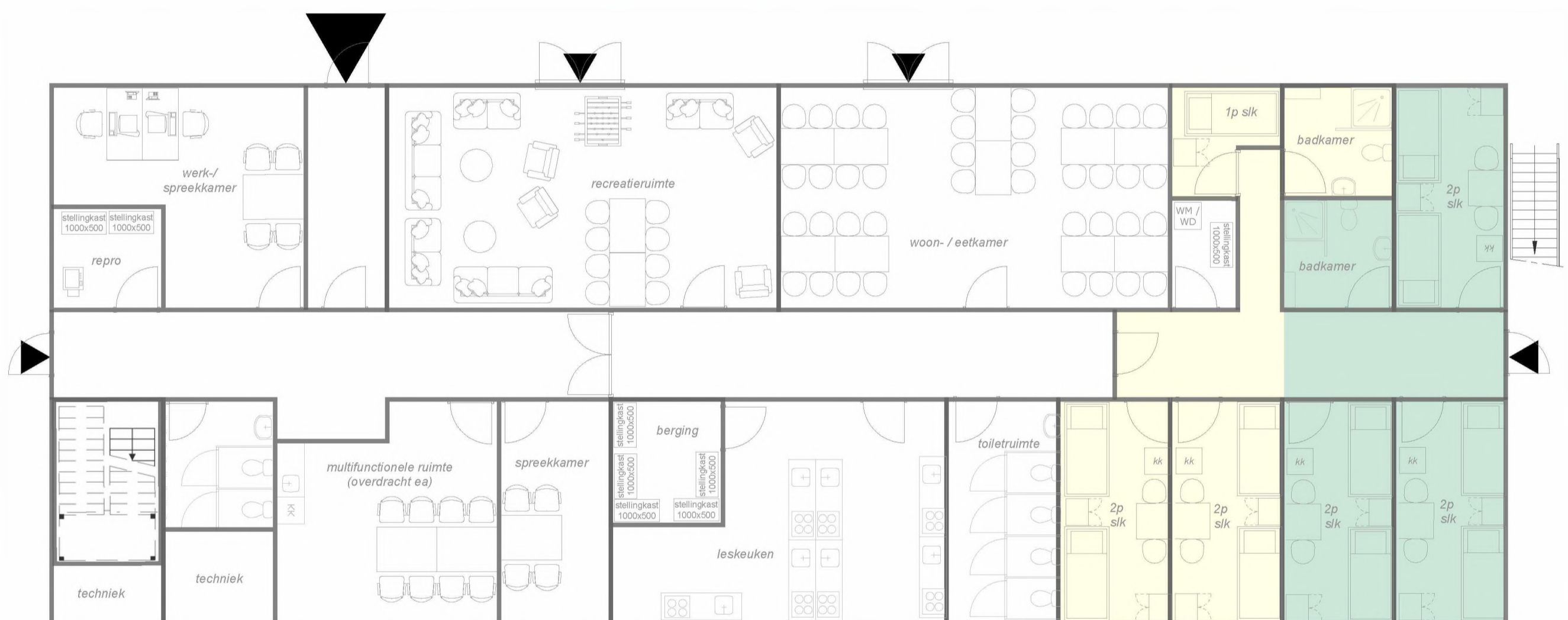


Let op: impressie is indicatief en kan afwijken

Plattegronden gebouw A, B & C

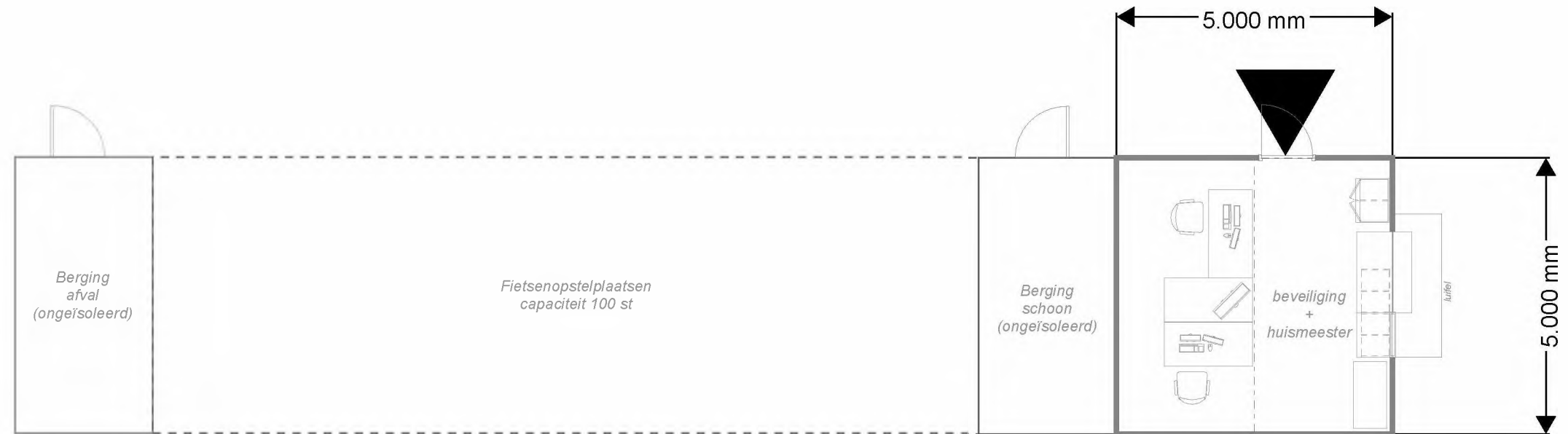


1e verdieping
40 slaappleatsen (totaal 51)



Begane grond
11 slaappleatsen (totaal 51)

Gebouw B
footprint 390m²(ex vluchttrap)
totaal 780 m² BVO
totaal 51 slaappleatsen



Gebouw C
footprint 25m²

CONCEPT Businesscase

Bodegraven 100 AMV



datum: 14-08-2024
naam: 5.1.2.e
bedrijfsonderdeel: Vastgoed & Facilitair
versie: 0.1

Documenthistorie - versiebeheer

Document locatie

Het bronbestand kan gevonden worden in de volgende locatie: U:\V en F\VEO\Bodegraven Goudseweg 22943\HSVBnmr\5 Projectbew\5.1 Int. besluitvorming\5.2 BuCa.

Versie beheer

Datum van deze versie: 14-08-2024

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
14-08-2024		Ja/nee
		Ja/nee

Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam	Functie	Datum
5.1.2.e	5.1.2.e VGO	
5.1.2.e	5.1.2.e	
5.1.2.e	Business Control	
[via 5.1.2.e]	Concern Control	
5.1.2.e	Juridische Zaken	
5.1.1.c	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	Opvang & Begeleiding	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagd besluit/advies	5
2.	Projectomschrijving	6
2.1	Projectgeschiedenis	6
2.2	Scope van het project	7
2.3.1	ICT-voorzieningen	8
2.4	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille	8
2.4.1	Capaciteit	8
2.4.2	Spreiding	8
2.5	Relatie met MUP	10
2.6	Relatie met visie Opvang & Begeleiding	10
2.7	Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa)	10
2.8	Stand van zaken	11
3.	Analyse op haalbaarheid	12
3.1	Uitgangspunten analyse	12
4.	Financiën	13
5.	Planning	14
6.	Organisatie	14
6.1	Communicatie	14
7.	Risico's	15
8.	Bijlagen	16

1. Inleiding

Het project 100 AMV Bodegraven is op 23-01-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat § 5.1.2.e heeft geconsulteerd met de uitkomst: zolang het gebodene geschikt is voor alle doelgroepen (ook buiten asielopvang) dan mogen wij het aanbod accepteren. Maar het is een grijs gebied. Het akkoord van JZ staat niet zwart op wit en meer duidelijkheid is gevraagd.

Het vervolg op de BuCa is op 13-02-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat JZ negatief geadviseerd heeft, maar ook dat er anders gewogen kan worden omdat er een andere zienswijze ligt van Bregman Advisering.

Aan de hand van de gegeven reactie is in comité de kwestie rechtmatigheid onderzocht. Tevens is de reeds ingediende BuCa geoptimaliseerd. Met als resultaat het voorleggen van de herziene BuCa.

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang in het GR8-hotel (zie figuur 1). De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel, wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten. Door WeLiving is een plan ontwikkeld met meerdere gebouwen geschikt voor verhuur aan arbeidsmigranten. Hiervan is een deel door COA geschikt bevonden voor opvang van 100 AMV voor 10 jaar.



Figuur 1 Kaartweergave Bodegraven incl. huidige opvanglocatie en de projectlocatie

1.1 Gevraagd besluit/advies

Het MT-IP wordt gevraagd een besluit en/of advies te geven in de voorliggende BuCa. Het project in Bodegraven is een bijzondere casus aangezien de huidige tijdelijke opvang (in het Gr8-Hotel) naast de BuCa-/projectlocatie is gelegen. Bij het realiseren van dit project kan COA een tijdelijke opvanglocatie afstoten.

Echter is een besluit van het MT-IP nodig om de levensvatbaarheid van de BuCa te beoordelen. De kostprijsvergoeding is hoger dan gangbaar maar lager dan de huidige tijdelijke situatie.

Gevraagd wordt om:

- In te stemmen met en/of te adviseren over de verdere uitwerking van het voorliggende plan, met een technische capaciteit van 102 plaatsen en nog bestuurlijk vast te leggen 100 AMV plaatsen voor een exploitatieperiode van 10 jaar.
- In te stemmen met en/of te adviseren over de huurverplichting van jaar 1 van € 5.1.1.c per jaar incl. BTW excl. energiekosten. De jaarlijkse huursom behelst de volledige ontwikkeling en realisatie van 3 AMV turn-key gebouwen voor rekening en risico ontwikkelaar/verhuurder.
- Het projectresultaat komt met voornoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.1.c **negatief, netto contant en op 5.1.1.c van de kostenvergoeding.**
- Een budget van € 5.1.1.c inclusief btw vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fasedocument Definitie (het budget van de startnotitie is toereikend voor de komende fase).
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een bestuursovereenkomst met de gemeente Bodegraven voor 10 jaar AMV.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een huurovereenkomst met WeLiving B.V.

Commented [BR1]: @ 5.1.1.c graag toevoegen dat er weinig/geen draagvlak is vanuit GEM voor een andere locatie en/of invulling van de spreidingswet.

2. Projectomschrijving

In de gemeente Bodegraven worden 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 31 december 2024 (reeds eenmalig met 1 jaar verlengd). De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel.

Commented [BR2]: @ 5.1.1.c is dit nu 31-12-2025 geworden?

2.1 Projectgeschiedenis

De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel (BDG00-F-4041), wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk had een soort prijsvraag uitgeschreven waarop WeLiving op 31 augustus 2022 een plan heeft ingediend. Dit plan bevatte voorstellen voor het buitenterrein, de opzet van de woongebouwen en de plattegronden van de studio's/wooneenheden voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten.

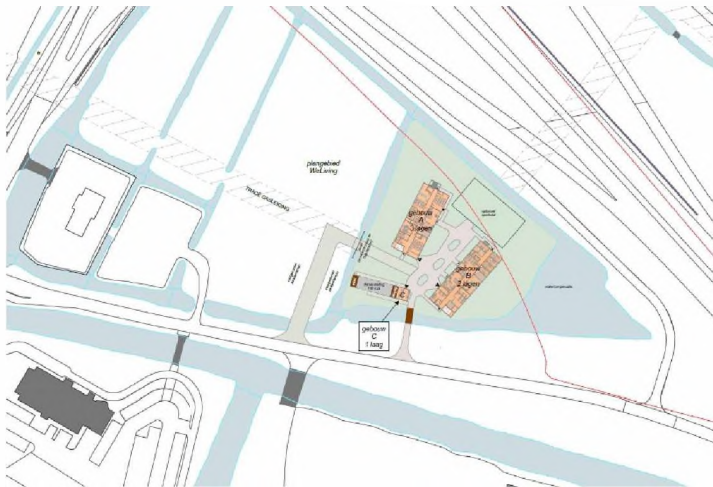
Op 30 november 2022 nam de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het besluit om kort gezegd:

- (i) het plan van WeLiving als best scorend aan te wijzen;
- (ii) het college te verzoeken om nadere afspraken te maken met WeLiving e.s. over de uitwerking van het plan;
- (iii) het college te verzoeken de gemaakte afspraken vast te leggen in onder andere een anterieure overeenkomst; en
- (iv) het college te verzoeken nadere afspraken te maken over de gemeentelijke inzet bij dit plan.

WeLiving heeft dus ontwikkelplannen om op de locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Op 20 december 2022 heeft het COA een formeel verzoek gedaan aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor medewerking aan een opvanglocatie voor maximaal 100 AMV aan de Goudseweg.

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2023 het besluit genomen kaders aan het college van B en W mee te geven voor de verdere uitwerking van deze opvanglocatie, waaronder ruimtelijke kaders, zoals dat de tijdelijke huisvesting moet voldoen aan een goede ruimtelijke kwaliteit, dat de tijdelijke huisvesting duurzaam en circulair moet zijn, en dat de gemeente een substantiële financiële inzet verwacht van de gebiedspartners (COA en WeLiving). Verder geldt de aanwijzing als opvanglocatie voor maximaal 10 jaar.

COA heeft zelf op 9 september 2023 een papieren schouw en op 27 september 2023 een fysieke schouw uitgevoerd. Bevindingen, uitdagingen en aandachtspunten zijn besproken tussen COA en WeLiving. WeLiving heeft op 7 december 2023 een ontwerpboekje gedeeld m.b.t. de projectlocatie 100 AMV. COA heeft aangegeven o.b.v. deze bouwvolumes haar bedrijfsvoering (t.b.v. 100 AMV) te kunnen uitvoeren.



Figuur 2 Situatieschets WeLiving t.b.v. opvang 100 AMV COA

2.2 Scope van het project

Het project omvat het turn-key huren van nieuwbouw voor de opvang van 100 AMV voor een periode van 10 jaar. Waarbij WeLiving de vergunning aanvraagt voor 15 jaar, zodat WeLiving na de huurperiode van COA de bebouwing kan inzetten voor haar primaire doelgroep (internationale medewerkers).

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

- Betreft de opvang van 100 AMV voor 10 jaar.
- De projectlocatie is in eigendom van WeLiving.
- Voorstel WeLiving huurprijs jaar 1 € 5.1.1 c incl. BTW.
- WeLiving wenst gezamenlijk te onderzoeken en vast te stellen dat WeLiving de totale exploitatie (inclusief beveiliging e.d.) gaat verzorgen (nu niet in prijsstelling opgenomen). WeLiving wenst dit te onderzoeken i.v.m. de

exploitatie van de eigen naastgelegen bebouwing. Hierin verwachten zij synergie te behalen.

- Oplevering conform PvE COA.
- De kwestierechtmatigheid wordt voorkomen: “Verhuurder gaat de aanpassingen doen, waarbij hij verklaart dat hij het niet accepteert dat wij aan het gebouw gaan timmeren. Dit kan/moet dan expliciet in de huurovereenkomst (of al in de hoofdlijnenbrief) worden aangegeven, én in de huurovereenkomst mag géén bouwopdracht verweven zijn”.
- Hoofdlijnenbrief moet nog worden opgesteld worden.
- Bestuursovereenkomst moet nog opgesteld worden.
- Huurovereenkomst moet nog opgesteld worden.

2.3.1 ICT-voorzieningen

De ICT-voorzieningen zijn nog niet in detail besproken. Hetgeen conform PvE is het uitgangspunt voor WeLiving.

2.4 Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille

2.4.1 Capaciteit

De locatie biedt ruimte voor 100 plaatsen verdeeld over twee gebouwen. In het vlekkenplan zijn 102 plaatsen getekend. De looptijd voor deze locatie staat op 10 jaar.

In de vorige BuCa was een technische capaciteit opgenomen van 125. Dit is in voorliggende stukken niet mogelijk.

2.4.2 Spreiding

De grootste bevolkingskernen in de Provincie Zuid-Holland hebben op dit moment geen of een beperkt aantal opvangplekken. Terwijl een opvanglocatie in de regio's met grote bevolkingskernen kansen bieden voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid.

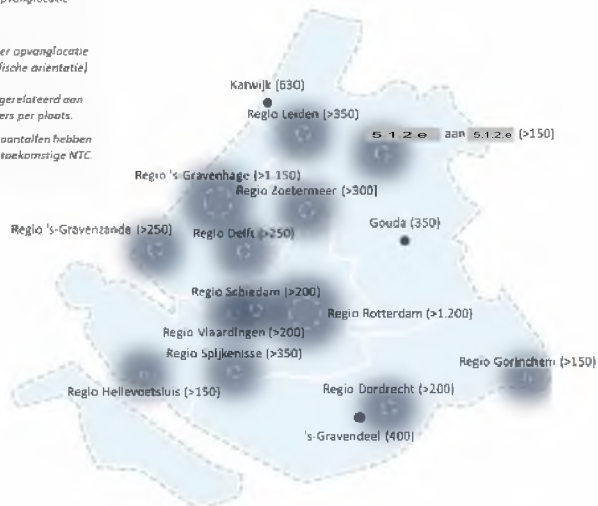
Voor het realiseren van de resterende benodigde capaciteit moet er ook gekeken worden naar de geografische spreiding. Een locatie in de gemeente Bodegraven ligt tussen de regio's Alphen aan den Rijn en Gouda. En het ligt voor de hand dat, gezien een evenwichtige spreiding en de restopgave in deze regio's, om hier een locatie te vestigen.

Legenda

- Plaats met te behouden opvanglocatie
- Zoekgebied
- Plaats zonder opvanglocatie (ter geografische oriëntatie)

De stipgrootte is gerelateerd aan het aantal inwoners per plaats.

De weergegeven aantallen hebben betrekking op de toekomstige NTC.



Restopgave regio Alphen aan den Rijn

A. Regio Alphen aan den Rijn

Gewenste capaciteit	Tenminste 150 (<i>langlopend</i>)
Type plek	Combinatie van vaste en flexibel inzetbare capaciteit.
Toelichting	Regio Alphen aan den Rijn behoort tot de middelgrote bevolkingskernen in Zuid-Holland. Daarmee is deze regio bij uitstek geschikt voor regionale opvang en biedt mogelijk kansen voor flexibele inzet. Door de ligging draagt een opvanglocatie in deze regio bovendien bij aan een meer evenwichtige geografische spreiding. Tezamen met de andere locaties (zowel huidige locaties als zoekgebieden) in Holland Midden, zou de opvangcapaciteit in deze veiligheidsregio uitkomen op 1.480 plekken.

Toekomstperspectief locatie Gouda

I. Gouda

Eigendomsstatus	Eigendom
Einddatum BO	Onbekend
NTC (huidig)	-
NTC (toekomstig)	350 (<i>enkel vaste capaciteit</i>)
Toelichting	Tijdelijke opvang voor 5 jaar. Wens is om er een locatie voor lange termijn van te maken met 500 plekken.

2.5 Relatie met MUP

Er is geen relatie met MUP aangezien het een potentiële nieuwe ontwikkeling betreft en welke door WeLiving wordt ontwikkeld en door COA wordt gehoord voor een duur van 10 jaar.

2.6 Relatie met visie Opvang & Begeleiding

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 31 december 2024 (reeds eenmalig met 1 jaar verlengd). De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel. De nieuwe locatie is een uitgelezen kans om de overstap te maken vanuit de tijdelijke GR8-hotel locatie.

Ten behoeve van de eerder dit jaar ingediende BuCa heeft afstemming plaatsgevonden. In de BuCa stond vermeld: "Toetsing van het huurvoorstel aan het programma van eisen AMV heeft plaatsgevonden door 5.1.2.e en 5.1.2.e^{5.1.1.c} van het COA."

5.1.2.e en 5.1.2.e hebben het eerste ontwerpvoorstel (bijlage 2) reeds positief beoordeeld. WeLiving heeft ook haar standaard 4^e laags gebouw t.b.v. internationale medewerkers (bijlage 3) ter beoordeling gedeeld. WeLiving wenst in gesprek te gaan over de (on)mogelijkheden inzake uitwerking eerste ontwerpvoorstel vs standaard 4^e laags gebouw. Waarbij voor WeLiving beide varianten uitvoerbaar zijn binnen hun te kiezen bouwsysteem.

5.1.2.e heeft reeds expliciet met 5.1.2.e de duur van 10 jaar afgestemd.

2.7 Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa)

- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk moet in het kader van de spreidingswet opvang bieden aan 232 asielzoekers. De gemeente heeft aangegeven zich niet te committeren aan de spreidingswet. De gemeente committeert zich wel aan de opvang van 100 AMV'ers op de voorliggende projectlocatie.
- De technische capaciteit is 102 i.p.v. 125.
- In de Startnotitie is 25k budget aangevraagd. In OHV is 50k opgenomen. Echter omdat het een ontwikkeling van een derden betreft zijn er kosten gemaakt op dit project.

Commented [BR3]: @5.1.1.c is dit nu 31-12-2025 geworden?

2.8 Stand van zaken

- Partijen hebben afgelopen maanden een toepassingsmogelijkheid gevonden inzake tot de rechtmatigheidskwestie.
- Partijen hebben afgelopen maanden gezocht naar prijsoptimalisaties.
- Deze inspanningen hebben geresulteerd in de voorliggende BuCa. Het MT-IP wordt gevraagd te adviseren in de haalbaarheid en verdere uitwerkingen van de voorliggende BuCa.

3. Analyse op haalbaarheid

3.1 Uitgangspunten analyse

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de haalbaarheidstoets:

- Opvang van 100 AMV'ers voor een periode van 10 jaar op de voorliggende projectlocatie (in eigendom van WeLiving).
- De gebouwen worden turn-key gehuurd.
- Het eerste ontwerp is voor O&B een geschikt ontwerp.

3.2 Scenario's

Voor de opvang van 100 AMV'ers in Bodegraven zijn er 2 scenario's:

A. Huidige situatie

Overeenkomst Gr8 Hotels d.d. 8 maart 2023 over de periode 1 januari 2023 t/m 31 december 2023. Huurprijs kamers € 5.1.1.c per kamer per nacht, excl. 9% BTW en excl. stadsbelasting (€ 5.1.1.c per persoon per dag in 2023). In totaal zijn er 48 kamers gehuurd, incl. 2x per week kamerschoonmaak, 1x per week linnenwissel en maaltijden (ontbijt, lunch en diner).

Op basis van deze informatie is een globale schatting te maken naar de jaarlijkse huurkosten van de huidige 100 AMV opvang in het GR8 hotel.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 5.1.1.c
- D. Jaarhuur (jaar 1) : € ?
- Som: $A*B*C = D$: D. = € 5.1.1.c

* Kanttekening I: Deze som is berekend incl. BTW.

* Kanttekening II: Huur is € 5.1.1.c € 5.1.1.c per persoon → aanname excl. maaltijden en incl. BTW ca. € 5.1.1.c per persoon per dag

B. BuCa casus huren nieuwbouw WeLiving voor 10 jaar

WeLiving heeft een huurprijs jaar 1 incl. BTW afgegeven.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 5.1.1.c
- D. Jaarhuur (jaar 1) incl. BTW : € 5.1.1.c

De opvanglocatie in Bodegraven is een bijzondere casus aangezien de huidige tijdelijke opvang naast de BuCa-/projectlocatie is gelegen. Vanuit de gemeente is enkel draagvlak voor de opvang van 100 AMV'ers. Dit in ogenschouw genomen biedt de BuCa casus de mogelijkheid voor een 10-jarige aan AMV-opvanglocatie welke voldoet aan de COA eisen.

4. Financiën

- De huurkosten zijn gebaseerd op het herziene huurvoorstel van ontwikkelaar/verhuurder 'WeLiving'.
- In deze huurkosten zitten alle de grond-, vergunning-, ontwikkel- en realisatiekosten van de woongebouwen en het dienstengebouw.
- Bestuurlijk 100 plaatsen; technisch 102.
- De looptijd van dit project is maximaal 10 jaar.
- Samenvatting uit het rekenmodel is onderstaand weergegeven. Het volledige rekenmodel is als bijlage 1 toegevoegd.

5.1.1.c

5.1.1.c

4.1 Risico's en onzekerheden

Doordat WeLiving de ontwikkelaar is maakt COA in de ontwikkelfase bijna geen kosten. Het startbudget is toereikend voor het toetsen van de door WeLiving op te stellen stukken.

Een nader uit te zoeken onderwerp betreft de exacte demarcatie v.w.b. ICT en turn-key.

5. Planning

De hoofdlijnenplanning betreft:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - Besluit c.q. advies BuCa Bodegraven | Augustus 2024 |
| - WeLiving aanvraag vergunning | Uiterlijk 10 oktober 2024* |
| - Oplevering en inhuizen | Ca. eind 2025 |

* Ongeacht het besluit van COA heeft de gemeenteraad WeLiving verzocht binnen 3 maanden (gerekend vanaf 10 juli 2024) een vergunning indienen voor zijn gehele ontwikkeling.

6. Organisatie

Projecttrekker	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.1.c	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e

Verder wordt voor advies betrokken:

- ICT voor het schouwen van locatie en onderzoeken van bestaande faciliteiten en mogelijkheden.
- Team Business Control voor toetsing op rekenmodel en uitwerking financiën.
- JZ voor juridische consequenties.
- COA-woordvoerder voor communicatie.

6.1 Communicatie

De samenwerking tussen de bestuurlijk vastgoedregisseurs en vastgoedregisseur ontwikkeling is goed. Er is reguliere afstemming over de stand van het project. Bestuurlijk vastgoed heeft regelmatig contact met de gemeente. Zowel bestuurlijk als ontwikkeling heeft regelmatig contact met WeLiving. Ontwikkeling heeft contact met O&B (AMV) m.b.t. de voorliggende ontwerpen.

WeLiving heeft aangegeven te gaan starten met het participatietraject. WeLiving stemt het participatietraject af met ontwikkeling. Ontwikkeling haakt communicatie en O&B aan.

7. Risico's

De belangrijkste projectrisico's zijn:

#	Risico	Beheersmaatregel
1.	Geen akkoord op voorliggende BuCa	COA en WeLiving hebben afgelopen periode naar elkaar toegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een oplossing voor de ontwikkeling i.r.t. rechtmatigheid (#2). Het huurprijzvoorstel is met ca. 25% afgenomen (#3). Dit resulteert in een herzien rekenmodel (waarbij de technische capaciteit van 125 is aangepast naar 102) met een kostprijsfactor van 398%. In verband met de bijzonderheid van de casus (politiek draagvlak, tijdelijke huur Gr8-hotel, particuliere ontwikkelaar, turn-key ontwikkeling, opvang 100 AMV voor 10 jaar en kostprijsfactor) wordt de BuCa voorgelegd aan het MT-IP.
2.	Rechtmatigheid	De BuCa is eerder niet geaccordeerd i.v.m. de rechtmatigheidskwestie. Met JZ is een oplossing gezocht voor de voorliggende casus. Deze oplossing moet bij akkoord BuCa uitgewerkt worden in de contracten. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
3.	Huurprijzvoorstel	WeLiving heeft de huurprijs (t.o.v. de 1 ^{ste} aanbieding) herzien. Bij akkoord BuCa zal een huurovereenkomst opgesteld moeten worden waarin de exacte afspraken en demarcatie in vastgelegd moet worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
4.	Stagnatie ontwikkeling	WeLiving is de ontwikkelaar en draagt de projectrisico's. Complicaties t.t.v. de ontwikkeling zullen afgestemd moeten worden met COA. Door reguliere afstemmingsmomenten aan te houden blijft COA aangehaakt bij de voortgang en eventuele complicaties.

8. Bijlagen

- 1 Rekenmodel
- 2 Eerste ontwerp WeLiving (gedragen door O&B)
- 3 Alternatief standaard ontwerp WeLiving (nog niet gedragen door O&B)

From: "5.12.e"
Sent: Fri, 16 Aug 2024 13:15:16 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.11.c" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>
Subject: RE: Concept BuCa Bodegraven
Attachments: 240814 Concept Businesscase Bodegraven 100 AMV.docx

5.12.e

Bijgevoegd de startnotitie met een enkele opmerking.

Deze lead geeft mij een vreemd gevoel door de constructie met een verhuurder die de volledige exploitatie doet (AVO constructie?) en de ligging ivm de omgevingsfactoren. Ik kan me voorstellen dat er gezocht wordt naar een alternatieve locatie voor de huidige noodopvang (GR8). Maar of dit het beste alternatief is voor 10 jaar, betwijfel ik.

Grt. 5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 17:08
Aan: 5.11.c <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
CC: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Onderwerp: Concept BuCa Bodegraven

Goedemiddag allen,

Ik stuur jullie allen de concept BuCa van Bodegraven. Wij proberen deze BuCa a.s. dinsdag 20 augustus in te dienen bij het MT-IP. Ik wil jullie vragen vanuit jullie expertise mee te lezen en eventuele op-/aanmerkingen enkel met mij te delen (om onnodig mailverkeer te voorkomen) voor dinsdag 20 augustus. Het doel van de BuCa is het MT-IP te vragen een besluit te nemen en/of te adviseren over de BuCa.

Bodegraven is geen gebruikelijk project. Eerder dit jaar heeft 5.12.e de BuCa ingediend en is deze niet akkoord bevonden. De kwestie rechtmatigheid i.c.m. de hoge kostprijsfactor resulteerde in een negatief advies. De kwestie rechtmatigheid is besproken met JZ en er heeft een correctie op de huurprijs plaatsgevonden. De kostprijsvergoeding is hoger dan gangbaar maar lager dan de huidige situatie. Alle parameters waaraan we kunnen draaien zijn onderzocht (bezetting, duur, ontwikkelconstructies, huurprijs). Hierbij zijn de uiterste opgezocht wat resulteert in deze BuCa.

@ 5.12.e en @ 5.12.e 5.12.e Ik had met 5.12.e afgesproken om het standaard ontwerp van WeLiving (bijlage 3) i.r.t. opvang AMV inhoudelijk met jullie te bespreken. WeLiving heeft laten weten dat ze komende periode graag het gesprek aangaan over de ontwerpvoorstellen i.r.t. O&B. Voor de voortgang heeft WeLiving laten weten dat de keuze voor 1 van de 2 ontwerpen geen belemmering is voor de voortgang c.q. besluitvorming. WeLiving heeft toegezegd in beide ontwerpen aan COA PvE te kunnen voldoen.

Als er inhoudelijke vragen zijn, dan hoor ik het graag. Komende dagen ben ik slechter bereikbaar, maar via WhatsApp ben ik het beste te bereiken voor een snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
 Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.12.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5 1 2 e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

CONCEPT Businesscase

Bodegraven 100 AMV



datum: 14-08-2024
naam: 5.1.2.e
bedrijfsonderdeel: Vastgoed & Facilitair
versie: 0.1

Documenthistorie - versiebeheer

Document locatie

Het bronbestand kan gevonden worden in de volgende locatie: U:\V en F\VEO\Bodegraven Goudseweg 22943\HSVBnmr\5 Projectbew\5.1 Int. besluitvorming\5.2 BuCa.

Versie beheer

Datum van deze versie: 14-08-2024

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
14-08-2024		Ja/nee
		Ja/nee

Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam	Functie	Datum
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e	
5.1.2.e	Business Control	
[via 5.1.2.e]	Concern Control	
5.1.2.e	Juridische Zaken	
5.1.1.c	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	
5.1.2.e	Opvang & Begeleiding	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagd besluit/advies	5
2.	Projectomschrijving	6
2.1	Projectgeschiedenis	6
2.2	Scope van het project	7
2.3.1	ICT-voorzieningen	8
2.4	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille	8
2.4.1	Capaciteit	8
2.4.2	Spreiding	8
2.5	Relatie met MUP	10
2.6	Relatie met visie Opvang & Begeleiding	10
2.7	Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa)	10
2.8	Stand van zaken	11
3.	Analyse op haalbaarheid	12
3.1	Uitgangspunten analyse	12
4.	Financiën	13
5.	Planning	14
6.	Organisatie	14
6.1	Communicatie	14
7.	Risico's	15
8.	Bijlagen	16

1. Inleiding

Het project 100 AMV Bodegraven is op 23-01-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat § 5.1.2.e heeft geconsulteerd met de uitkomst: zolang het gebodene geschikt is voor alle doelgroepen (ook buiten asielopvang) dan mogen wij het aanbod accepteren. Maar het is een grijs gebied. Het akkoord van JZ staat niet zwart op wit en meer duidelijkheid is gevraagd.

Het vervolg op de BuCa is op 13-02-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat JZ negatief geadviseerd heeft, maar ook dat er anders gewogen kan worden omdat er een andere zienswijze ligt van Bregman Advisering.

Aan de hand van de gegeven reactie is in comité de kwestie rechtmatigheid onderzocht. Tevens is de reeds ingediende BuCa geoptimaliseerd. Met als resultaat het voorleggen van de herziene BuCa.

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang in het GR8-hotel (zie figuur 1). De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel, wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten. Door WeLiving is een plan ontwikkeld met meerdere gebouwen geschikt voor verhuur aan arbeidsmigranten. Hiervan is een deel door COA geschikt bevonden voor opvang van 100 AMV voor 10 jaar.



Figuur 1 Kaartweergave Bodegraven incl. huidige opvanglocatie en de projectlocatie

1.1 Gevraagd besluit/advies

Het MT-IP wordt gevraagd een besluit en/of advies te geven in de voorliggende BuCa. Het project in Bodegraven is een bijzondere casus aangezien de huidige tijdelijke opvang (in het Gr8-Hotel) naast de BuCa-/projectlocatie is gelegen. Bij het realiseren van dit project kan COA een tijdelijke opvanglocatie afstoten.

Echter is een besluit van het MT-IP nodig om de levensvatbaarheid van de BuCa te beoordelen. De kostprijsvergoeding is hoger dan gangbaar maar lager dan de huidige tijdelijke situatie.

Gevraagd wordt om:

- In te stemmen met en/of te adviseren over de verdere uitwerking van het voorliggende plan, met een technische capaciteit van 102 plaatsen en nog bestuurlijk vast te leggen 100 AMV plaatsen voor een exploitatieperiode van 10 jaar.
- In te stemmen met en/of te adviseren over de huurverplichting van jaar 1 van € 5.1.1.c per jaar incl. BTW excl. energiekosten. De jaarlijkse huursom behelst de volledige ontwikkeling en realisatie van 3 AMV turn-key gebouwen voor rekening en risico ontwikkelaar/verhuurder.
- Het projectresultaat komt met voornoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.1.c **negatief, netto contant en op 5.12* 10k van de kostenvergoeding.**
- Een budget van € 5.11c inclusief btw vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fase-document Definitie (het budget van de startnotitie is toereikend voor de komende fase).
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een bestuursovereenkomst met de gemeente Bodegraven voor 10 jaar AMV.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een huurovereenkomst met WeLiving B.V.

Commented [BR1]: @ 5.1.1.c graag toevoegen dat er weinig/geen draagvlak is vanuit GEM voor een andere locatie en/of invulling van de spreidingswet.

2. Projectomschrijving

In de gemeente Bodegraven worden 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 31 december 2024 (reeds eenmalig met 1 jaar verlengd). De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel.

Commented [BR2]: @ 5.1.1.c is dit nu 31-12-2025 geworden?

2.1 Projectgeschiedenis

De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel (BDG00-F-4041), wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk had een soort prijsvraag uitgeschreven waarop WeLiving op 31 augustus 2022 een plan heeft ingediend. Dit plan bevatte voorstellen voor het buitenterrein, de opzet van de woongebouwen en de plattegronden van de studio's/wooneenheden voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten.

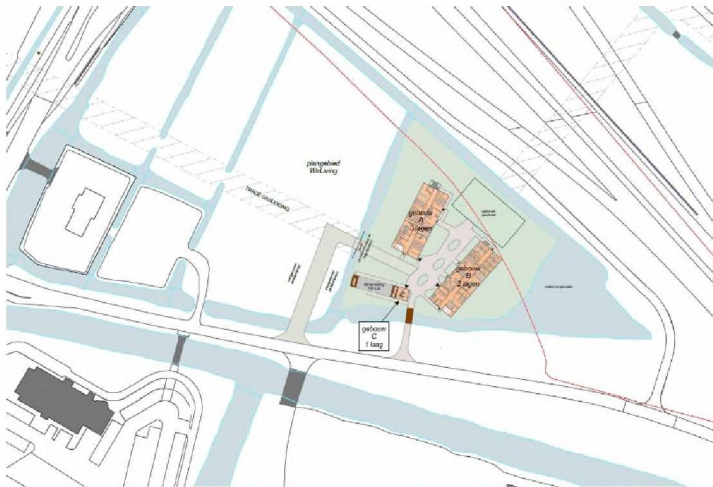
Op 30 november 2022 nam de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het besluit om kort gezegd:

- (i) het plan van WeLiving als best scorend aan te wijzen;
- (ii) het college te verzoeken om nadere afspraken te maken met WeLiving e.s. over de uitwerking van het plan;
- (iii) het college te verzoeken de gemaakte afspraken vast te leggen in onder andere een anterieure overeenkomst; en
- (iv) het college te verzoeken nadere afspraken te maken over de gemeentelijke inzet bij dit plan.

WeLiving heeft dus ontwikkelplannen om op de locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Op 20 december 2022 heeft het COA een formeel verzoek gedaan aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor medewerking aan een opvanglocatie voor maximaal 100 AMV aan de Goudseweg.

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2023 het besluit genomen kaders aan het college van B en W mee te geven voor de verdere uitwerking van deze opvanglocatie, waaronder ruimtelijke kaders, zoals dat de tijdelijke huisvesting moet voldoen aan een goede ruimtelijke kwaliteit, dat de tijdelijke huisvesting duurzaam en circulair moet zijn, en dat de gemeente een substantiële financiële inzet verwacht van de gebiedspartners (COA en WeLiving). Verder geldt de aanwijzing als opvanglocatie voor maximaal 10 jaar.

COA heeft zelf op 9 september 2023 een papieren schouw en op 27 september 2023 een fysieke schouw uitgevoerd. Bevindingen, uitdagingen en aandachtspunten zijn besproken tussen COA en WeLiving. WeLiving heeft op 7 december 2023 een ontwerpboekje gedeeld m.b.t. de projectlocatie 100 AMV. COA heeft aangegeven o.b.v. deze bouwvolumes haar bedrijfsvoering (t.b.v. 100 AMV) te kunnen uitvoeren.



Figuur 2 Situatieschets WeLiving t.b.v. opvang 100 AMV COA

2.2 Scope van het project

Het project omvat het turn-key huren van nieuwbouw voor de opvang van 100 AMV voor een periode van 10 jaar. Waarbij WeLiving de vergunning aanvraagt voor 15 jaar, zodat WeLiving na de huurperiode van COA de bebouwing kan inzetten voor haar primaire doelgroep (internationale medewerkers).

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

- Betreft de opvang van 100 AMV voor 10 jaar.
- De projectlocatie is in eigendom van WeLiving.
- Voorstel WeLiving huurprijs jaar 1 € 5.1.1 c incl. BTW.
- WeLiving wenst gezamenlijk te onderzoeken en vast te stellen dat WeLiving de totale exploitatie (inclusief beveiliging e.d.) gaat verzorgen (nu niet in prijsstelling opgenomen). WeLiving wenst dit te onderzoeken i.v.m. de

exploitatie van de eigen naastgelegen bebouwing. Hierin verwachten zij synergie te behalen.

- Oplevering conform PvE COA.
- De kwestierechtmatigheid wordt voorkomen: “Verhuurder gaat de aanpassingen doen, waarbij hij verklaart dat hij het niet accepteert dat wij aan het gebouw gaan timmeren. Dit kan/moet dan expliciet in de huurovereenkomst (of al in de hoofdlijnenbrief) worden aangegeven, én in de huurovereenkomst mag géén bouwopdracht verweven zijn”.
- Hoofdlijnenbrief moet nog worden opgesteld worden.
- Bestuursovereenkomst moet nog opgesteld worden.
- Huurovereenkomst moet nog opgesteld worden.

2.3.1 ICT-voorzieningen

De ICT-voorzieningen zijn nog niet in detail besproken. Hetgeen conform PvE is het uitgangspunt voor WeLiving.

2.4 Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille

2.4.1 Capaciteit

De locatie biedt ruimte voor 100 plaatsen verdeeld over twee gebouwen. In het vlekkenplan zijn 102 plaatsen getekend. De looptijd voor deze locatie staat op 10 jaar.

In de vorige BuCa was een technische capaciteit opgenomen van 125. Dit is in voorliggende stukken niet mogelijk.

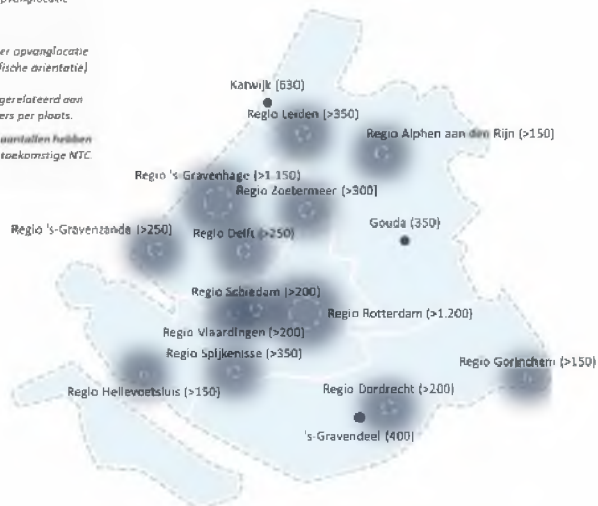
2.4.2 Spreiding

De grootste bevolkingskernen in de Provincie Zuid-Holland hebben op dit moment geen of een beperkt aantal opvangplekken. Terwijl een opvanglocatie in de regio's met grote bevolkingskernen kansen bieden voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid.

Voor het realiseren van de resterende benodigde capaciteit moet er ook gekeken worden naar de geografische spreiding. Een locatie in de gemeente Bodegraven ligt tussen de regio's Alphen aan den Rijn en Gouda. En het ligt voor de hand dat, gezien een evenwichtige spreiding en de restopgave in deze regio's, om hier een locatie te vestigen.

Legenda

- Plaats met te behouden opvanglocatie
 - Zoekgebied
 - Plaats zonder opvanglocatie (ter geografische oriëntatie)
- De stipgrootte is gerelateerd aan het aantal inwoners per plaats.
De weergegeven aantallen hebben betrekking op de toekomstige NTC.



Restopgave regio Alphen aan den Rijn

A. Regio Alphen aan den Rijn

Gewenste capaciteit	Tenminste 150 (<i>langlopend</i>)
Type plek	Combinatie van vaste en flexibel inzetbare capaciteit.
Toelichting	Regio Alphen aan den Rijn behoort tot de middelgrote bevolkingskernen in Zuid-Holland. Daarmee is deze regio bij uitstek geschikt voor regionale opvang en biedt mogelijk kansen voor flexibele inzet. Door de ligging draagt een opvanglocatie in deze regio bovendien bij aan een meer evenwichtige geografische spreiding. Tezamen met de andere locaties (zowel huidige locaties als zoekgebieden) in Holland Midden, zou de opvangcapaciteit in deze veiligheidsregio uitkomen op 1.480 plekken.

Toekomstperspectief locatie Gouda

I. Gouda

Eigendomsstatus	Eigendom
Einddatum BO	Onbekend
NTC (huidig)	-
NTC (toekomstig)	350 (<i>enkel vaste capaciteit</i>)
Toelichting	Tijdelijke opvang voor 5 jaar. Wens is om er een locatie voor lange termijn van te maken met 500 plekken.

2.5 Relatie met MUP

Er is geen relatie met MUP aangezien het een potentiële nieuwe ontwikkeling betreft en welke door WeLiving wordt ontwikkeld en door COA wordt gehoord voor een duur van 10 jaar.

2.6 Doelmatige en duurzame portefeuille

Een doelmatige portefeuille betekent ook een betaalbare portefeuille. Het COA gaat bewust om met kosten en kijkt vanuit dat perspectief ook naar kansen en uitdagingen op het gebied van huisvesting. Dit is van belang om op portefeuilleniveau een voorraad te handhaven die voor de lange termijn te exploiteren is en meerjarig goed te onderhouden is. Door een locatie in Bodegraven voor de lange termijn aan te wenden, waarbij ook wordt geïnvesteerd in kwaliteit, duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde, natuurwaarden, etc. wordt er een goede bijdrage geleverd aan een doelmatige portefeuille. Tevens kan met een lange termijn overeenkomst ook worden bijgedragen aan een duurzame portefeuille. Met een termijn van 10 jaar zal deze bijdrage beperkt zijn.

Commented [RD3]: Hoe zit het met de verduurzamingsopgave wanneer de verhuurder gaat ontwikkelen? Daar mag je wat mij betreft iets meer over vermelden. Is de verhuurder bekend met de routekaart verduurzaming en de duurzaamheidsambities van het COA.

2.6.2.7 Relatie met visie Opvang & Begeleiding

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 31 december 2024 (reeds eenmalig met 1 jaar verlengd). De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel. De nieuwe locatie is een uitgelezen kans om de overstap te maken vanuit de tijdelijke GR8-hotel locatie.

Commented [BR4]: @ 5.1.1.c is dit nu 31-12-2025 geworden?

Ten behoeve van de eerder dit jaar ingediende BuCa heeft afstemming plaatsgevonden. In de BuCa stond vermeld: "Toetsing van het huurvoorstel aan het programma van eisen AMV heeft plaatsgevonden door 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e van het COA."

5.1.2.e en 5.1.2.e hebben het eerste ontwerpvoorstel (bijlage 2) reeds positief beoordeeld. WeLiving heeft ook haar standaard 4° laags gebouw t.b.v. internationale medewerkers (bijlage 3) ter beoordeling gedeeld. WeLiving wenst in gesprek te gaan over de (on)mogelijkheden inzake uitwerking eerste ontwerpvoorstel vs standaard 4° laags gebouw. Waarbij voor WeLiving beide varianten uitvoerbaar zijn binnen hun te kiezen bouwsysteem.

5.1.2.e heeft reeds expliciet met 5.1.2.e de duur van 10 jaar afgestemd.

2.72.8 Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa)

- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk moet in het kader van de spreidingswet opvang bieden aan 232 asielzoekers. De gemeente heeft aangegeven zich niet te committeren aan de spreidingswet. De gemeente committeert zich wel aan de opvang van 100 AMV'ers op de voorliggende projectlocatie.
- De technische capaciteit is 102 i.p.v. 125.
- In de Startnotitie is 25k budget aangevraagd. In OHV is 50k opgenomen. Echter omdat het een ontwikkeling van een derden betreft zijn er kosten gemaakt op dit project.

2.82.9 **Stand van zaken**

- Partijen hebben afgelopen maanden een toepassingsmogelijkheid gevonden inzake tot de rechtmatigheidskwestie.
- Partijen hebben afgelopen maanden gezocht naar prijsoptimalisaties.
- Deze inspanningen hebben geresulteerd in de voorliggende BuCa. Het MT-IP wordt gevraagd te adviseren in de haalbaarheid en verdere uitwerkingen van de voorliggende BuCa.

3. Analyse op haalbaarheid

3.1 Uitgangspunten analyse

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de haalbaarheidstoets:

- Opvang van 100 AMV'ers voor een periode van 10 jaar op de voorliggende projectlocatie (in eigendom van WeLiving).
- De gebouwen worden turn-key gehuurd.
- Het eerste ontwerp is voor O&B een geschikt ontwerp.

3.2 Scenario's

Voor de opvang van 100 AMV'ers in Bodegraven zijn er 2 scenario's:

A. Huidige situatie

Overeenkomst Gr8 Hotels d.d. 8 maart 2023 over de periode 1 januari 2023 t/m 31 december 2023. Huurprijs kamers € 5.1.1.c per kamer per nacht, excl. 9% BTW en excl. stadsbelasting (€ 5.1.1.c per persoon per dag in 2023). In totaal zijn er 48 kamers gehuurd, incl. 2x per week kamerschoonmaak, 1x per week linnenwissel en maaltijden (ontbijt, lunch en diner).

Op basis van deze informatie is een globale schatting te maken naar de jaarlijkse huurkosten van de huidige 100 AMV opvang in het GR8 hotel.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 365,25
- D. Jaarhuur (jaar 1) : € ?
- Som: $A*B*C=D$: D. = € 5.1.1.c

* Kanttekening I: Deze som is berekend incl. BTW.

* Kanttekening II: Huur is € 5.1.1.c € 5.1.1.c per persoon → aanname excl. maaltijden en incl. BTW ca. € 5.1.1.c per persoon per dag

B. BuCa casus huren nieuwbouw WeLiving voor 10 jaar

WeLiving heeft een huurprijs jaar 1 incl. BTW afgegeven.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 5.1.1.c
- D. Jaarhuur (jaar 1) incl. BTW : € 5.1.1.c

De opvanglocatie in Bodegraven is een bijzondere casus aangezien de huidige tijdelijke opvang naast de BuCa-/projectlocatie is gelegen. Vanuit de gemeente is enkel draagvlak voor de opvang van 100 AMV'ers. Dit in ogenschouw genomen biedt de BuCa casus de mogelijkheid voor een 10-jarige aan AMV-opvanglocatie welke voldoet aan de COA eisen.

4. Financiën

- De huurkosten zijn gebaseerd op het herziene huurvoorstel van ontwikkelaar/verhuurder 'WeLiving'.
- In deze huurkosten zitten alle de grond-, vergunning-, ontwikkel- en realisatiekosten van de woongebouwen en het dienstengebouw.
- Bestuurlijk 100 plaatsen; technisch 102.
- De looptijd van dit project is maximaal 10 jaar.
- Samenvatting uit het rekenmodel is onderstaand weergegeven. Het volledige rekenmodel is als bijlage 1 toegevoegd.

5.1.1.c

5.1.1.c

4.1 Risico's en onzekerheden

Doordat WeLiving de ontwikkelaar is maakt COA in de ontwikkelfase bijna geen kosten. Het startbudget is toereikend voor het toetsen van de door WeLiving op te stellen stukken.

Een nader uit te zoeken onderwerp betreft de exacte demarcatie v.w.b. ICT en turn-key.

5. Planning

De hoofdlijnenplanning betreft:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - Besluit c.q. advies BuCa Bodegraven | Augustus 2024 |
| - WeLiving aanvraag vergunning | Uiterlijk 10 oktober 2024* |
| - Oplevering en inhuizen | Ca. eind 2025 |

* Ongeacht het besluit van COA heeft de gemeenteraad WeLiving verzocht binnen 3 maanden (gerekend vanaf 10 juli 2024) een vergunning indienen voor zijn gehele ontwikkeling.

6. Organisatie

Projecttrekker	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.1.c	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e

Verder wordt voor advies betrokken:

- ICT voor het schouwen van locatie en onderzoeken van bestaande faciliteiten en mogelijkheden.
- Team Business Control voor toetsing op rekenmodel en uitwerking financiën.
- JZ voor juridische consequenties.
- COA-woordvoerder voor communicatie.

6.1 Communicatie

De samenwerking tussen de bestuurlijk vastgoedregisseurs en vastgoedregisseur ontwikkeling is goed. Er is reguliere afstemming over de stand van het project. Bestuurlijk vastgoed heeft regelmatig contact met de gemeente. Zowel bestuurlijk als ontwikkeling heeft regelmatig contact met WeLiving. Ontwikkeling heeft contact met O&B (AMV) m.b.t. de voorliggende ontwerpen.

WeLiving heeft aangegeven te gaan starten met het participatietraject. WeLiving stemt het participatietraject af met ontwikkeling. Ontwikkeling haakt communicatie en O&B aan.

7. Risico's

De belangrijkste projectrisico's zijn:

#	Risico	Beheersmaatregel
1.	Geen akkoord op voorliggende BuCa	COA en WeLiving hebben afgelopen periode naar elkaar toegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een oplossing voor de ontwikkeling i.r.t. rechtmatigheid (#2). Het huurprijsvoorstel is met ca. 25% afgenomen (#3). Dit resulteert in een herzien rekenmodel (waarbij de technische capaciteit van 125 is aangepast naar 102) met een kostprijsfactor van 398%. In verband met de bijzonderheid van de casus (politiek draagvlak, tijdelijke huur Gr8-hotel, particuliere ontwikkelaar, turn-key ontwikkeling, opvang 100 AMV voor 10 jaar en kostprijsfactor) wordt de BuCa voorgelegd aan het MT-IP.
2.	Rechtmatigheid	De BuCa is eerder niet geaccordeerd i.v.m. de rechtmatigheidskwestie. Met JZ is een oplossing gezocht voor de voorliggende casus. Deze oplossing moet bij akkoord BuCa uitgewerkt worden in de contracten. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
3.	Huurprijsvoorstel	WeLiving heeft de huurprijs (t.o.v. de 1 ^{ste} aanbieding) herzien. Bij akkoord BuCa zal een huurovereenkomst opgesteld moeten worden waarin de exacte afspraken en demarcatie in vastgelegd moet worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
4.	Stagnatie ontwikkeling	WeLiving is de ontwikkelaar en draagt de projectrisico's. Complicaties t.t.v. de ontwikkeling zullen afgestemd moeten worden met COA. Door reguliere afstemmingsmomenten aan te houden blijft COA aangehaakt bij de voortgang en eventuele complicaties.

8. Bijlagen

- 1 Rekenmodel
- 2 Eerste ontwerp WeLiving (gedragen door O&B)
- 3 Alternatief standaard ontwerp WeLiving (nog niet gedragen door O&B)

From: " 5.1.2.e "
Sent: Tue, 20 Aug 2024 15:27:06 +0200
To: " 5.1.1.c " <5.1.2.e @coa.nl>
Cc: " 5.1.2.e " <5.1.2.e @coa.nl>
Subject: RE: Concept BuCa Bodegraven
Attachments: Bijlage 1 - 240820 Vastgoedrekenmodel 2022 v3.6.0 Bodegraven.xlsx, 240820 Businesscase Bodegraven
100 AMV.docx

Hi 5.1.1.c

Hierbij.

Ik moet het stuk van 5.1.2.c 5.1.2.e nog beter verwerken en beantwoorden. Van 5.1.2.e heb ik nog geen reactie, maar zijn goedkeuring moet landen in de aanbiedingsmemo. Als dat lukt, dan kan ik vanavond en/of morgen indienen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Van: 5.1.1.c <5.1.2.e @coa.nl>
Verzonden: maandag 19 augustus 2024 17:34
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @coa.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @coa.nl>
Onderwerp: RE: Concept BuCa Bodegraven

Hi 5.1.2.e

Hierbij mijn reactie op de Buca, zie de aanpassingen en opmerkingen in het document.
Succes en ik ben morgen bereikbaar indien nodig!
Graag de laatste versie nog even met mij delen voordat je het stuk indient.

Met vriendelijke groet,

5.1.1.c

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 17:08

Aan: 5.1.1.c <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: Concept BuCa Bodegraven

Goedemiddag allen,

Ik stuur jullie allen de concept BuCa van Bodegraven. Wij proberen deze BuCa a.s. dinsdag 20 augustus in te dienen bij het MT-IP. Ik wil jullie vragen vanuit jullie expertise mee te lezen en eventuele op-/aanmerkingen enkel met mij te delen (om onnodig mailverkeer te voorkomen) voor dinsdag 20 augustus. Het doel van de BuCa is het MT-IP te vragen een besluit te nemen en/of te adviseren over de BuCa.

Bodegraven is geen gebruikelijk project. Eerder dit jaar heeft 5.1.2.e de BuCa ingediend en is deze niet akkoord bevonden. De kwestie rechtmatigheid i.c.m. de hoge kostprijsfactor resulteerde in een negatief advies. De kwestie rechtmatigheid is besproken met JZ en er heeft een correctie op de huurprijs plaatsgevonden. De kostprijsvergoeding is hoger dan gangbaar maar lager dan de huidige situatie. Alle parameters waaraan we kunnen draaien zijn onderzocht (bezetting, duur, ontwikkelconstructies, huurprijs). Hierbij zijn de uiterste opgezocht wat resulteert in deze BuCa.

@5.1.2.e en @5.1.2.e 5.1.2.e Ik had met 5.1.2.e afgesproken om het standaard ontwerp van WeLiving (bijlage 3) i.r.t. opvang AMV inhoudelijk met jullie te bespreken. WeLiving heeft laten weten dat ze komende periode graag het gesprek aangaan over de ontwerpvoorstellen i.r.t. O&B. Voor de voortgang heeft WeLiving laten weten dat de keuze voor 1 van de 2 ontwerpen geen belemmering is voor de voortgang c.q. besluitvorming. WeLiving heeft toegezegd in beide ontwerpen aan COA PvE te kunnen voldoen.

Als er inhoudelijke vragen zijn, dan hoor ik het graag. Komende dagen ben ik slechter bereikbaar, maar via WhatsApp ben ik het beste te bereiken voor een snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag

Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 20 Aug 2024 17:39:56 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>;
 "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>;
 "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>;
 <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: RE: Concept BuCa Bodegraven
Attachments: Bijlage 1 - 240813 Vastgoedrekenmodel 2022 v3.6.0 Bodegraven.xlsx, Bijlage 2 - Ontwerpvoorstel 1.pdf, Bijlage 3 - WeLiving_deVriesenVerburg_thuisvesting_Bodegraven.pdf, 240814 Concept Businesscase Bodegraven 100 AMV.docx, Bijlage 1 - 240813 Vastgoedrekenmodel 2022 v3.6.0 Bodegraven.xlsx, Bijlage 2 - Ontwerpvoorstel 1.pdf, Bijlage 3 - WeLiving_deVriesenVerburg_thuisvesting_Bodegraven.pdf, 240510 Casus rechtmatigheid Bodegraven v3.pdf
Importance: High

Dag 5.1.2.e

Zoals afgesproken hierbij mijn reactie op de Buca (bijlage) voor AMV opvang Bodegraven (Weliving).

In de bijgevoegde pdf 'Casus rechtmatigheid Bodegraven v3' wordt aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan om binnen de rechtmatigheidskaders te blijven:

"Indien het COA vastgoed wenst te kopen of te huren en dit vastgoed ofwel nog moet worden gerealiseerd, dan wel daaraan voor de gewenste huisvesting van asielzoekers zodanige bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn, dat met de uit te voeren werkzaamheden een bedrag is gemoeid dat hoger is dan het drempelbedrag waarboven Europese aanbesteding van overheidsopdrachten voor de uitvoering van werken dient plaats te vinden, dan is de cruciale vraag die om beantwoording vraagt of een dergelijke koop of huur kwalificeert als een overheidsopdracht voor werken. Voor een antwoord op die vraag is van cruciaal belang dat het Europese Hof in het arrest Müller heeft bepaald dat van een overheidsopdracht voor werken sprake is indien cumulatief wordt voldaan aan de volgende criteria: (1) **er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid** [is van toepassing], (2) **er wordt een bouwplicht opgelegd** en (3) **er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader** [is van toepassing]."

In het onderhavige geval zijn alle drie de genoemde criteria van toepassing. Er is sprake van eisen die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijk kader (Omgevingsvergunning) en er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid. Dan rest nog de bouwopdracht als criterium.

Het ontwerp voor dit project zal onmiskenbaar deel gaan uitmaken van het dossier dat voor de accountantscontrole beschikbaar zal zijn.

In de Bijlage 2 Ontwerpvoorstel is evident dat het ontwerp mede bepaald is door het COA.... Er staat zelfs een coa-logo in en het is ook in diverse interne e-mails besproken/vermeld....!

Het is dan ook de vraag of je met droge ogen kunt beweren dat wij door het aangaan van de voorgestane huur geen bouwopdracht geven.... Ik betwijfel dat ernstig.! Ook in de eerdere Buca is ons PvE expliciet ter sprake geweest. Dat zal in dit ontwerp zeker niet verdwenen zijn.

Eerder is ook al in de (vorige) Buca opgenomen dat wij ons PvE aan verhuurder willen opleggen. Dat leidde er immers toe dat er sprake was van onrechtmatigheid.

Als wij samen met de verhuurder het ontwerp gemaakt hebben waardoor het aan het PvE van het COA voldoet voor AMV-opvang, dan zou ik durven (en zelfs moeten) beweren dat wij wel degelijk een impliciete bouwopdracht hebben gegeven.

Als oplossing is nu gekozen voor het scenario ..."Verhuurder gaat de aanpassingen doen, waarbij hij verklaart dat hij het niet accepteert dat wij aan het gebouw gaan timmeren".

Dit niet toestaan kan/moet dan (volgens deze Buca) expliciet in de huurovereenkomst (of al in de hoofdlijnenbrief) worden aangegeven, én in de huurovereenkomst mag géén bouwopdracht verweven zijn.

Dat moet ertoe leiden dat wij niet kunnen aanbesteden en dus rechtmatig gaan huren (in het kader van het Muller arrest).

In de praktijk is het inderdaad wel eens zo dat een eigenaar niet wil dat wij aan zijn gebouw gaan 'timmeren'. Dat is vaak het geval als we een deel ervan gaan huren en onze werkzaamheden invloed hebben op de werking en/of het onderhoud van bijvoorbeeld de installaties. In dergelijke gevallen kunnen wij dus niet aanbesteden waardoor je terugvalt op de niet-aanbestedingsplichtige activiteit huur sec.

In dit geval proef ik echter een doelredenering in de Buca.... "Als we verhuurder laten verklaren dat wij niet aan het gebouw mogen sleutelen, dan kunnen we niet aanbesteden en is het rechtmatig".

Zelfs als verhuurder dat zou willen verklaren en in de huurovereenkomst (en/of Hoofdlijnenbrief) opnemen, dan nog zal uit de dossier-historie en alle omstandigheden moeten kunnen worden afgeleid dat verhuurder voor zijn bewering een goede reden heeft. Die ontbreekt hier volgens mij.... Het is in mijn ogen een redenering om niet aan de criteria van het Muller-arrest te kunnen voldoen.

Kortom, ik ben heel erg terughoudend in deze. Strikt genomen heb je gelijk dat er sprake is van rechtmatigheid als wij niet mógen verbouwen/aanpassen aan ons PvE.

Echter als bij een accountantscontrole de oude Buca (en het memo Casus rechtmatigheid Bodegraven) boven water komt, dan valt de hele rechtmatigheid in mijn ogen in het water.

Tot slot is het nog maar de vraag of het COA als onderdeel van de Rijksoverheid op deze wijze te werk mag en wil gaan om een bouwwerk te realiseren...

Mijn conclusie is dan ook dat er een niet te verwaarlozen risico zit aan de redenering in de onderhavige Buca. Ik zou je dan ook willen adviseren om het bestuur (bij voorbeeld door een oplegmemo) op dit risico te wijzen.

Tot slot wil ik nog even kwijt dat er vermeld wordt dat deze oplossing in overleg met JZ tot stand is gekomen.... Dat is niet de zuivere werkelijkheid....

Er is inderdaad gesproken met JZ over de rechtmatigheidsperikelen bij Turn-key projecten, maar de conclusie in de Buca dat jouw redenering door JZ wordt onderschreven is volgens mij niet juist.

NB, ik neem mijn collega's ^{512e} en ^{512e} even in cc mee opdat zij van deze casus ook op de hoogte zijn.

Dit bericht dient te worden betiteld als een persoonlijke beleidsopvatting van mijn hand, zodat de publicatie ervan op grond van de Wet open overheid achterwege dient te blijven.

Met vriendelijke groet,

^{512e}
^{512e}

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA)
Team Juridische Zaken
Tel. ^{512e}



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Van: ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>

Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 17:08

Aan: ^{511c} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e}

^{512e} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>;

^{512e} <^{512e}> @coa.nl>

CC: ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>; ^{512e} <^{512e}> @coa.nl>

Onderwerp: Concept BuCa Bodegraven

Goedemiddag allen,

Ik stuur jullie allen de concept BuCa van Bodegraven. Wij proberen deze BuCa a.s. dinsdag 20 augustus in te dienen bij het MT-IP. Ik wil jullie vragen vanuit jullie expertise mee te lezen en eventuele op-/aanmerkingen enkel met mij te delen (om onnodig mailverkeer te voorkomen) voor dinsdag 20 augustus. Het doel van de BuCa is het MT-IP te vragen een besluit te nemen en/of te adviseren over de BuCa.

Bodegraven is geen gebruikelijk project. Eerder dit jaar heeft 5.1.2.e de BuCa ingediend en is deze niet akkoord bevonden. De kwestie rechtmatigheid i.c.m. de hoge kostprijsfactor resulteerde in een negatief advies. De kwestie rechtmatigheid is besproken met JZ en er heeft een correctie op de huurprijs plaatsgevonden. De kostprijsvergoeding is hoger dan gangbaar maar lager dan de huidige situatie. Alle parameters waaraan we kunnen draaien zijn onderzocht (bezetting, duur, ontwikkelconstructies, huurprijs). Hierbij zijn de uiterste opgezocht wat resulteert in deze BuCa.

@ 5.1.2.e en @ 5.1.2.e 5.1.2.e Ik had met 5.1.2.e afgesproken om het standaard ontwerp van WeLiving (bijlage 3) i.r.t. opvang AMV inhoudelijk met jullie te bespreken. WeLiving heeft laten weten dat ze komende periode graag het gesprek aangaan over de ontwerpvoorstellen i.r.t. O&B. Voor de voortgang heeft WeLiving laten weten dat de keuze voor 1 van de 2 ontwerpen geen belemmering is voor de voortgang c.q. besluitvorming. WeLiving heeft toegezegd in beide ontwerpen aan COA PvE te kunnen voldoen.

Als er inhoudelijke vragen zijn, dan hoor ik het graag. Komende dagen ben ik slechter bereikbaar, maar via WhatsApp ben ik het beste te bereiken voor een snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

From: "5.1.1.c"
Sent: Wed, 21 Aug 2024 13:25:30 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Bespreking rechtmatigheidskwestie Bodegraven

Ha 5.1.2.e en 5.1.2.e

Naar aanleiding van de mail van 5.1.2.e 5.1.2.e als reactie op de BuCa van het project in Bodegraven, zouden 5.1.2.e en ik graag dit overleg willen inplannen op de kwestie te bespreken.

Ook hebben we gezamenlijk besloten om de BuCa niet voor volgende week dinsdag te agenderen op het MTIP, vanwege het risico op een negatief advies.

Groeten,

5.1.1.c mede namens 5.1.2.e

Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)

[Nu deelnemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 323 275 047 457

Wachtwoordcode: RBh4L4

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

From: "512e"
Sent: Mon, 26 Aug 2024 17:22:32 +0200
To: "511c" <512e@coa.nl>; "512e" <512e@coa.nl>
Subject: Bodegraven - Ontwikkeling voor arbeidsmigranten

Hierbij.

1. In LIS staat:

Bericht aanbieder: In Bodegraven hebben wij een ontwikkeling voor arbeidsmigranten. Hierover zijn wij in overleg met de gemeente en dat gaat goed.



Dit betreft de kavel
<https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/BDC>
totaal ca 1,7ha.

Bijgesloten tref het boekwerk, dit wordt deze maand geactualiseerd.

Immers het idee is nu starten met een woontorenje voor 100 personen. Deze zouden we kunnen uitbreiden naar 3 stuks totaal voor circa 300 personen.

Wij kunnen dit gehele proces verzorgen, inclusief realisatie en belegging..

Ben zeer benieuwd hoe jullie vanuit het Coa er tegen aan kijken.

Wij vernemen graag.

Aangemaakt door 512e op 02-08-2022

2. In de memo van WeLiving staat:

Op 30 november 2022 nam de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk ("**gemeenteraad**") het besluit om kort gezegd:

- (i) het plan van WeLiving als best scorend aan te wijzen;
- (ii) het college te verzoeken om nadere afspraken te maken met WeLiving c.s. over de uitwerking van het plan;
- (iii) het college te verzoeken de gemaakte afspraken vast te leggen in onder andere een anterieure overeenkomst; en
- (iv) het college te verzoeken nadere afspraken te maken over de gemeentelijke inzet bij dit plan.

3. In de memo van Weliving staat:

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2023 het besluit genomen kaders aan het college van b. en w. mee te geven voor de verdere uitwerking van deze opvanglocatie, waaronder ruimtelijke kaders, zoals dat de tijdelijke huisvesting moet voldoen aan een goede ruimtelijke kwaliteit, dat de tijdelijke huisvesting duurzaam en circulair moet zijn, en dat de gemeente een substantiële financiële inzet verwacht van de gebiedspartners (COA en ontwikkelaar). Verder geldt de aanwijzing als opvanglocatie voor amv's voor maximaal tien jaar.

Punten 2 en 3 staan in de BuCa bij paragraaf 2.1 Projectgeschiedenis en staan ook in de memo rechtmatigheid. Ik kan zo snel niet de besluiten vinden op de website van de gemeente die in de memo van WeLiving staan genoemd. Kunnen jullie die wel vinden?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e

Website: www.coa.nl

Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag

Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 28 Aug 2024 10:16:34 +0200
To: "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Concept BuCa Bodegraven v1.1
Attachments: 240828 Businesscase Bodegraven.docx, 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven.docx

Goedemorgen heren,

Bijgaand de herziene versie (incl. alle verwerkte opmerkingen, vragen, etc. van andere disciplines) en de aanbiedingsmemo.

Ik heb in deze versie nadrukkelijker aangegeven dat wij voornemens zijn een gebouw te huren, welke ontwikkeld is voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar waar door COA nog specifieke aanpassingen noodzakelijk zijn. Die aanpassingen blijven onder de drempelwaarde Europese aanbesteding. De exacte demarcatie (en kostenconsequentie daarvan) zal i.s.m. elkaar na goedkeuring BuCa opgepakt worden.

Ik hoor graag of jullie je kunnen vinden in de aanpassing. Bij jullie akkoord wil ik vandaag (na het opschonen van het document) nog proberen de BuCa in te dienen bij het MT-IP.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Businesscase

Bodegraven AMV



datum: 28-08-2024
naam: 5.1.2.e
bedrijfsonderdeel: Vastgoed & Facilitair
versie: 1.1

Documenthistorie - versiebeheer

Document locatie

Het bronbestand kan gevonden worden in de volgende locatie: U:\V en F\VEO\Bodegraven Goudseweg 22943\HSVBnmr\5 Projectbew\5.1 Int. besluitvorming\5.2 BuCa.

Versie beheer

Datum van deze versie: 28-08-2024

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
28-08-2024	14-08-2024	Ja in het rood
		Ja/nee

Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam		Datum
5.1.2.e	5.1.2.e VGO	15-08-2024
5.1.2.e	5.1.2.e	16-08-2024
5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e	15-08-2024
[via 5.1.2.e]	5.1.2.e 5.1.2.e	15-08-2024
5.1.2.e	Juridische Zaken	20-08-2024
5.1.1.c	Vastgoed Bestuurlijk	19-08-2024
5.1.2.e	Vastgoed Exploitatie	
5.1.2.e	Opvang & Begeleiding	14-08-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagd besluit/advies	5
2.	Projectomschrijving	6
2.1	Projectgeschiedenis.....	6
2.2	Scope van het project	7
2.3.1	ICT-voorzieningen	8
2.4	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille.....	9
2.4.1	Capaciteit	9
2.4.2	Spreiding	9
2.5	Relatie met MUP.....	10
2.6	Doelmatige en duurzame portefeuille	10
2.7	Relatie met visie Opvang & Begeleiding.....	11
2.8	Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa).....	11
2.9	Stand van zaken	12
3.	Analyse op haalbaarheid	13
3.1	Uitgangspunten analyse	13
4.	Financiën	14
5.	Planning	16
6.	Organisatie	16
6.1	Communicatie	16
7.	Risico's	17
8.	Bijlagen	18

1. Inleiding

Het project **Bodegraven AMV** is op 23-01-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat 5.1.2.e JZ heeft geconsulteerd met de uitkomst: zolang het gebodene geschikt is voor alle doelgroepen (ook buiten asielopvang) dan mogen wij het aanbod accepteren. Maar het is een grijs gebied. Het akkoord van JZ staat niet zwart op wit en meer duidelijkheid is gevraagd.

Het vervolg op de BuCa is op 13-02-2024 ingebracht in het MT-IP. In het verslag staat opgenomen dat JZ negatief geadviseerd heeft, maar ook dat er anders gewogen kan worden omdat er een andere zienswijze ligt van Bregman Advisering.

Aan de hand van de gegeven reactie is in comité de kwestie rechtmatigheid onderzocht. **Het onderzoeken van de rechtmatigheid heeft enkele maanden moeten duren.** Tevens is de reeds ingediende BuCa geoptimaliseerd. Met als resultaat het voorleggen van de herziene BuCa.

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang in het GR8-hotel (zie figuur 1). De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel, wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten. Door WeLiving is een plan ontwikkeld met meerdere gebouwen geschikt voor verhuur aan arbeidsmigranten. Hiervan is een deel door COA geschikt bevonden voor opvang van AMV voor 10 jaar.



Figuur 1 Kaartweergave Bodegraven incl. huidige opvanglocatie en de projectlocatie

1.1 Gevraagd besluit/advies

Het MT-IP wordt gevraagd een besluit en/of advies te geven in de voorliggende BuCa. Er is zowel het COA als de gemeente veel aangelegen om de naastgelegen noodopvanglocatie (het GR8-hotel) te vervangen door een duurzame opvanglocatie. Door middel van de duurzame locatie kan de kwaliteit van de huidige opvang worden verhoogd en krijgt AMV een volwaardige locatie. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ziet de locatie als dé uitgelezen locatie voor de opvang van 100 AMV. Voor andere locaties binnen de gemeente is beperkt bestuurlijk draagvlak.

Gevraagd wordt om:

- In te stemmen met en/of te adviseren over de verdere uitwerking van het voorliggende plan, met een technische capaciteit van 102 plaatsen en nog bestuurlijk vast te leggen 100 AMV plaatsen voor een exploitatieperiode van 10 jaar.
- In te stemmen met en/of te adviseren over de huurverplichting van jaar 1 van € 5.1.1.c per jaar incl. BTW excl. energiekosten. De jaarlijkse huursom behelst de volledige ontwikkeling en realisatie van 3 gebouwen voor rekening en risico ontwikkelaar/verhuurder.
- Het projectresultaat komt met voornoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.1.c negatief, netto contant en op 5.1.1.c 511c van de kostenvergoeding.
- Een budget van € 5.1.1.c inclusief btw vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fase document Definitie.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een bestuursovereenkomst met de gemeente Bodegraven voor 10 jaar AMV.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een (huur)overeenkomst incl. demarcatie lijst met WeLiving B.V.

2. Projectomschrijving

In de gemeente Bodegraven worden 100 AMV'ers in het GR8-hotel opgevangen. De opvang betreft tijdelijke noodopvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. Het voornemen is om de 100 AMV'ers per 1 maart 2026 naar de Goudseweg (projectlocatie) te verplaatsen.

2.1 Projectgeschiedenis

De projectlocatie is onderdeel van het gehele perceel (BDG00-F-4041), wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving is private partij gericht op het huren, verhuren, verkrijgen, vervreemden, ontwikkelen, beheren en anderszins investeren in vastgoed(projecten), waaronder (flex)woon projecten.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk had een soort prijsvraag uitgeschreven waarop WeLiving op 31 augustus 2022 een plan heeft ingediend. Dit plan bevatte voorstellen voor het buitenterrein, de opzet van de woongebouwen en de plattegronden van de studio's/wooneenheden voor de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten.

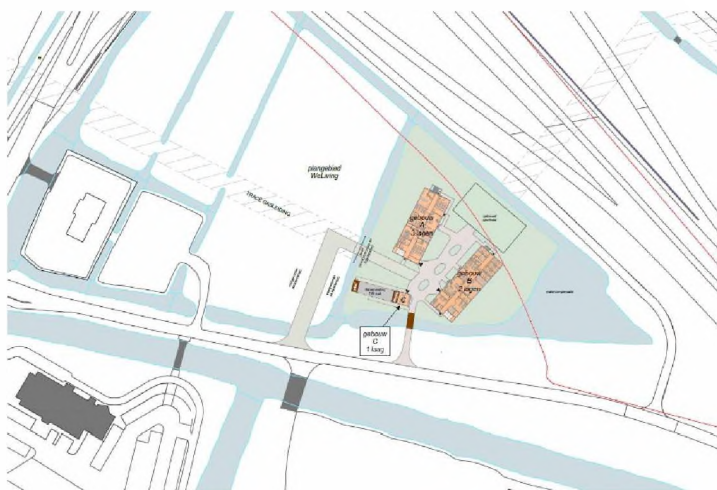
Op 30 november 2022 nam de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het besluit om kort gezegd:

- (i) het plan van WeLiving als best scorend aan te wijzen;
- (ii) het college te verzoeken om nadere afspraken te maken met WeLiving e.s. over de uitwerking van het plan;
- (iii) het college te verzoeken de gemaakte afspraken vast te leggen in onder andere een anterieure overeenkomst; en
- (iv) het college te verzoeken nadere afspraken te maken over de gemeentelijke inzet bij dit plan.

WeLiving heeft ontwikkelplannen om op de locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Op 20 december 2022 heeft het COA een formeel verzoek gedaan aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor medewerking aan een opvanglocatie voor maximaal 100 AMV aan de Goudseweg.

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2023 het besluit genomen kaders aan het college van B en W mee te geven voor de verdere uitwerking van deze COA opvanglocatie op het terrein van WeLiving, waaronder ruimtelijke kaders, zoals dat de tijdelijke huisvesting moet voldoen aan een goede ruimtelijke kwaliteit, dat de tijdelijke huisvesting duurzaam en circulair moet zijn, en dat de gemeente een substantiële financiële inzet verwacht van de gebiedspartners (COA en WeLiving). Verder geldt de aanwijzing als opvanglocatie voor maximaal 10 jaar.

COA heeft zelf op 9 september 2023 een papieren schouw en op 27 september 2023 een fysieke schouw uitgevoerd. Bevindingen, uitdagingen en aandachtspunten zijn besproken tussen COA en WeLiving. WeLiving heeft op 7 december 2023 een ontwerpboekje gedeeld m.b.t. de projectlocatie 100 AMV. COA heeft aangegeven o.b.v. deze bouwvolumes haar bedrijfsvoering (t.b.v. 100 AMV) te kunnen uitvoeren.



Figuur 2 Situatieschets WeLiving t.b.v. opvang 100 AMV COA

2.2 Scope van het project

Het project omvat het huren van nieuwbouw waarbij COA na oplevering eigen aanpassingen verricht voor de opvang van AMV voor een periode van 10 jaar. Waarbij WeLiving de vergunning aanvraagt voor haar ontwikkeling van 15 jaar, zodat WeLiving na de huurperiode van COA de bebouwing kan inzetten voor haar primaire doelgroep (internationale medewerkers).

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

- Betreft de opvang van 100 AMV (technische capaciteit 102) voor 10 jaar.
- De projectlocatie is in eigendom van WeLiving.
- Voorstel WeLiving huurprijs jaar 1 € 5.1.1 € incl. BTW.

In het eerste uitgeschreven concept huurvoorstel van 16-02-2024 staat opgenomen dat:

- a. Aanvangshuurprijs wordt geïndexeerd op basis van CPI.
- b. Naast de indexering als genoemd in artikel 4.1 wordt de huurprijs jaarlijks aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de

Commented [BR1]: Arbeidsmigranten kan, maar internationale medewerkers is de tekst die WeLiving gebruikt.

algemene bepalingen op basis van CPI 2015=100, dan wel het meest recente basisjaar, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum.

Inhoudelijke gesprekken v.w.b. huurovereenkomst e.q. bepalingen en demarcatie volgen i.s.m. JZ en WeLiving na het advies van het MT-IP.

- WeLiving wenst gezamenlijk te onderzoeken en vast te stellen dat WeLiving de totale exploitatie (inclusief beveiliging e.d.) gaat verzorgen (nu niet in prijsstelling opgenomen). WeLiving wenst dit te onderzoeken i.v.m. de exploitatie van de eigen naastgelegen bebouwing. Hierin verwachten zij synergie te behalen.
- Het eerste ontwerpvoorstel van WeLiving is geschikt voor haar eigen bedrijfsvoering, namelijk de huisvesting van arbeidsmigranten. O&B heeft a.d.h.v. de plattegronden aangegeven de Opvang en Begeleiding uit te kunnen voeren.
- COA zal zelf gebouw specifieke werkzaamheden moeten verrichten (zoals plaatsen vast meubilair, wanden voorzien van kleur, etc.) na de oplevering van WeLiving en voor ingebruikname COA. De exacte demarcatie moet nog plaatsvinden tussen WeLiving en COA. De verwachte werkzaamheden voor COA blijven onder de drempelbedragen Europees Aanbesteden.
- Hoofdlijnenbrief moet nog worden opgesteld worden.
- Bestuursovereenkomst moet nog opgesteld worden.
- Huurovereenkomst moet nog opgesteld worden.

Commented [BR2]: JV: Moeten we dit opnemen? Dit zou iets kunnen zijn waar ze op gaan schieten. Wat mij betreft is dit voor een later stadium

Commented [BR3R3]: Ik zou dit zeker opnemen zodat VGE ook weet waarin ze moeten meedenken/-werken.

2.3.1 ICT-voorzieningen

Deze nieuwe locatie is niet voorzien van een hedendaagse ICT-infrastructuur, oftewel alles zal toekomstbestendig gemaakt moeten worden.

Hetgeen wat de unit ICT zal gaan verzorgen is:

- Verbinding naar het Justitienetwerk
- Lokale Infrastructuur tbv data\wif\CCTV\CGBS
- Backbone tbv BMI en CAI
- Patchkasten
- Netwerkkaparaatuur
- Hardware en licenties

Voor deze werkzaamheden is een stelpost van € 5.1.1.e begroot (Incl. BTW). Deze is tekstueel in de Bussinesscase opgenomen en maakt geen onderdeel uit van het VastgoedRekenmodel.

Definitieve design en afstemming volgt uit het startoverleg, waar een ICT-collega aan zal deelnemen. ICT heeft de aandachtspunten o.b.v. het eerste ontwerpvoorstel gedeeld.

2.4 Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille

2.4.1 Capaciteit

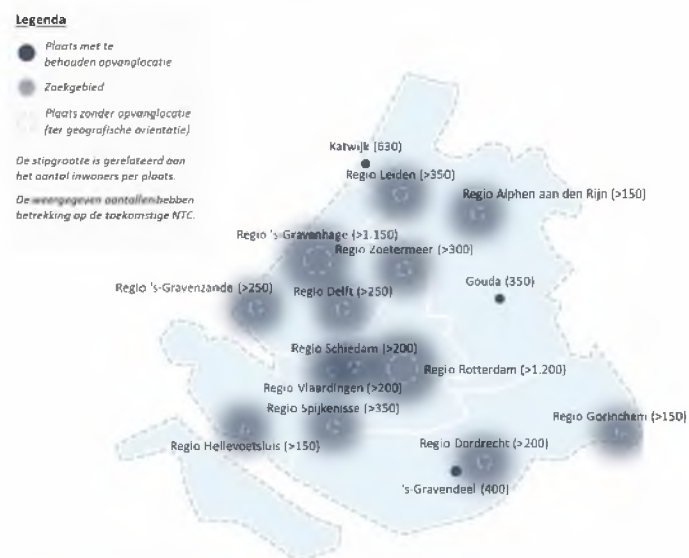
De locatie biedt ruimte voor 100 plaatsen verdeeld over twee gebouwen. In het vlekkenplan zijn 102 plaatsen getekend. De looptijd voor deze locatie staat op 10 jaar.

In de vorige BuCa was een technische capaciteit opgenomen van 125. Dit is in voorliggende stukken niet mogelijk.

2.4.2 Spreiding

De grootste bevolkingskernen in de Provincie Zuid-Holland hebben op dit moment geen of een beperkt aantal opvangplekken. Terwijl een opvanglocatie in de regio's met grote bevolkingskernen kansen bieden voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid.

Voor het realiseren van de resterende benodigde capaciteit moet er ook gekeken worden naar de geografische spreiding. Een locatie in de gemeente Bodegraven ligt tussen de regio's Alphen aan den Rijn en Gouda. En het ligt voor de hand dat, gezien een evenwichtige spreiding en de restopgave in deze regio's, om hier een locatie te vestigen.



Figuur 3 Overzicht portefeuilleplan

A Regio Alphen aan den Rijn	
Gewenste capaciteit	Tenminste 150 (<i>langlopend</i>)
Type plek	Combinatie van vaste en flexibel inzetbare capaciteit.
Toelichting	Regio Alphen aan den Rijn behoort tot de middelgrote bevolkingskernen in Zuid-Holland. Daarmee is deze regio bij uitstek geschikt voor regionale opvang en biedt mogelijk kansen voor flexibele inzet. Door de ligging draagt een opvanglocatie in deze regio bovendien bij aan een meer evenwichtige geografische spreiding. Tezamen met de andere locaties (zowel huidige locaties als zoekgebieden) in Holland Midden, zou de opvangcapaciteit in deze veiligheidsregio uitkomen op 1.480 plekken.

Figuur 4 Restopgave regio Alphen aan den Rijn

I. Gouda	
Eigendomsstatus	Eigendom
Einddatum BO	Onbekend
NTC (huidig)	-
NTC (toekomstig)	350 (<i>enkel vaste capaciteit</i>)
Toelichting	Tijdelijke opvang voor 5 jaar. Wens is om er een locatie voor lange termijn van te maken met 500 plekken.

Figuur 5 Toekomstperspectief locatie Gouda

2.5 Relatie met MUP

Er is geen relatie met MUP aangezien het een potentiële nieuwe ontwikkeling betreft en welke door WeLiving wordt ontwikkeld en door COA wordt gehuurd voor een duur van 10 jaar. WeLiving en COA moeten gezamenlijk een demarcatielijst voor specifieke onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden opstellen. Dit zal in samenspraak met VGE (en JZ) opgesteld worden en onderdeel zijn van de contractvorming.

2.6 Doelmatige en duurzame portefeuille

Vanuit portefeuillemanagement: "Een doelmatige portefeuille betekent ook een betaalbare portefeuille. Het COA gaat bewust om met kosten en kijkt vanuit dat perspectief ook naar kansen en uitdagingen op het gebied van huisvesting. Dit is van belang om op portefeuilleniveau een voorraad te handhaven die voor de lange termijn te exploiteren is en meerjarig goed te onderhouden is. Door een locatie in Bodegraven voor de lange termijn aan te wenden, waarbij ook wordt geïnvesteerd in kwaliteit, duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde, natuurwaarden, etc. wordt er een goede bijdrage geleverd aan een doelmatige portefeuille. Tevens kan met een lange termijn

Commented [RD4]: Hoe zit het met de verduurzamingsopgave wanneer de verhuurder gaat ontwikkelen? Daar mag je wat mij betreft iets meer over vermelden. Is de verhuurder bekend met de routekaart verduurzaming en de duurzaamheidsambities van het COA.

overeenkomst ook worden bijgedragen aan een duurzame portefeuille. Met een termijn van 10 jaar zal deze bijdrage beperkt zijn.”

WeLiving ontwikkeld vastgoed voor eigen gebruik, waarbij de nieuwbouw voldoet aan de (bij indiening vergunning) geldende wet- en regelgeving. De gehele ontwikkeling van WeLiving is bijvoorbeeld gasloos, bevat PV, voorziet in watercompensatie en flora- en fauna maatregelen. De exacte invulling om te komen tot de geldende wet- en regelgeving volgt zodra WeLiving het ontwerptraject start.

2.7 Relatie met visie Opvang & Begeleiding

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel. De nieuwe locatie is een uitgelezen kans om de overstap te maken vanuit de tijdelijke GR8-hotel locatie (zie paragraaf 3.2).

Ten behoeve van de eerder dit jaar ingediende BuCa heeft afstemming plaatsgevonden. In de BuCa stond vermeld: “Toetsing van het huurvoorstel aan het programma van eisen AMV heeft plaatsgevonden door 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e van het COA.”

5.1.2.e en 5.1.2.e hebben het eerste ontwerpvoorstel (bijlage 2) reeds positief beoordeeld. WeLiving heeft ook haar standaard 4^e laags gebouw t.b.v. internationale medewerkers (bijlage 3) ter beoordeling gedeeld. WeLiving wenst in gesprek te gaan over de (on)mogelijkheden inzake uitwerking eerste ontwerpvoorstel vs standaard 4^e laags gebouw. Waarbij voor WeLiving beide varianten uitvoerbaar zijn binnen hun te kiezen bouwsysteem.

5.1.2.e heeft reeds expliciet met 5.1.2.e de duur van 10 jaar afgestemd.

2.8 Afwijkingen op de scope (startnotitie en vorige BuCa)

- De gemeente Bodegraven-Reeuwijk moet in het kader van de spreidingswet opvang bieden aan 232 asielzoekers. De gemeente heeft aangegeven zich niet te committeren aan de spreidingswet. De gemeente committeert zich wel aan de opvang van 100 AMV'ers op de voorliggende projectlocatie.
- De technische capaciteit is 102 i.p.v. 125. In de volgende fase wordt alsnog een NTC van 110 ($1 / 0,91 * 100$) onderzocht met WeLiving.
- In de Startnotitie is 25k budget aangevraagd. In OHV is 50k opgenomen. Echter omdat het een ontwikkeling van een derden betreft zijn er kosten gemaakt op dit project.

2.9 Stand van zaken

- Partijen hebben afgelopen maanden een toepassingsmogelijkheid gevonden inzake tot de rechtmatigheidskwestie.
- Partijen hebben afgelopen maanden gezocht naar prijsoptimalisaties.
- Deze inspanningen hebben geresulteerd in de voorliggende BuCa. Het MT-IP wordt gevraagd te adviseren in de haalbaarheid en verdere uitwerkingen van de voorliggende BuCa.

3. Analyse op haalbaarheid

3.1 Uitgangspunten analyse

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de haalbaarheidstoets:

- Opvang van 100 AMV'ers voor een periode van 10 jaar op de voorliggende projectlocatie (in eigendom van WeLiving).
- De gebouwen worden gehuurd, waarbij COA specifieke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd (exacte demarcatie volgt).
- Het eerste ontwerp is voor O&B een geschikt ontwerp.

3.2 Scenario's

Voor de opvang van AMV'ers is de huidige situatie en de voorliggende BuCa:

A. Huidige situatie

Overeenkomst Gr8 Hotels d.d. 8 maart 2023 over de periode 1 januari 2023 t/m 31 december 2023. Huurprijs kamers € 5.1.1.c per kamer per nacht, excl. 9% BTW en excl. stadsbelasting (€ 5.1.1.c per persoon per dag in 2023). In totaal zijn er 48 kamers gehuurd, incl. 2x per week kamerschoonmaak, 1x per week linnenwissel en maaltijden (ontbijt, lunch en diner).

Op basis van deze informatie is een globale schattig te maken naar de jaarlijkse huurkosten van de huidige 100 AMV opvang in het GR8 hotel.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 5.1.1.c
- D. Jaarhuur (jaar 1) : € ?
- Som: A*B*C= D : D. = € 5.1.1.c

* Kanttekening I: Deze som is berekend incl. BTW.

* Kanttekening II: Huur is € 5.1.1.c € 5.1.1.c per persoon → aanname excl. maaltijden en incl. BTW ca. € 5.1.1.c per persoon per dag

B. BuCa casus huren nieuwbouw WeLiving voor 10 jaar

WeLiving heeft een huurprijs jaar 1 incl. BTW afgegeven.

- A. ca. huurkosten per asielzoeker per dag : € 5.1.1.c
- B. aantal opvangplekken : 100
- C. 1 jaar omgerekend naar dag : 5.1.1.c
- D. Jaarhuur (jaar 1) incl. BTW : € 5.1.1.c

De opvanglocatie in Bodegraven is een bijzondere casus aangezien de huidige tijdelijke opvang naast de BuCa-/projectlocatie is gelegen. Vanuit de gemeente is enkel draagvlak voor de opvang van 100 AMV'ers. Dit in ogenschouw genomen biedt de BuCa casus de mogelijkheid voor een 10-jarige aan AMV-opvanglocatie welke voldoet aan de COA eisen.

4. Financiën

- De huurkosten zijn gebaseerd op het herziene huurvoorstel van ontwikkelaar/verhuurder 'WeLiving'.
- In deze huurkosten zitten alle de grond-, vergunning-, ontwikkel- en realisatiekosten van de woongebouwen en het dienstengebouw.
- Bestuurlijk 100 plaatsen; technisch 102.
- De looptijd van dit project is maximaal 10 jaar.
- WeLiving realiseert een vastgoedobject wat voldoet aan het BPL en heeft meerdere raakvlakken met het PvE van COA. Zodoende is een normvergoeding van € 511€ per persoon per jaar opgenomen t.b.v. dalende exploitatiekosten.
- Samenvatting uit het rekenmodel is onderstaand weergegeven. Het volledige rekenmodel is als bijlage 1 toegevoegd. Aanvullingen in versie d.d. 20-08-2024:
 - o Startnotitie budget van 50k aangepast naar geaccordeerde startnotitie van 511€
 - o Advieskosten in definitie fase t.b.v. toetsing ontwerp WeLiving.
 - o Kostenkenngetallen Leveranciers standaardposten in realisatiefase en in inschatting op project specifieke aanpassing door COA (exacte kosten volgen a.d.h.v. nader overeen te komen demarcatielijst).

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

4.1 Risico's en onzekerheden

Doordat WeLiving de ontwikkelaar is, maakt COA in de ontwikkelfase in relatie tot eigen ontwikkelingen minder kosten. Het startbudget in combinatie met het aangevraagde budget is toereikend voor het toetsen van de door WeLiving op te stellen stukken.

Een nader uit te zoeken onderwerp betreft de exacte demarcatie v.w.b. ICT en turn-key / project specifieke aanpassingen COA.

5. Planning

De hoofdlijnenplanning betreft:

- Besluit c.q. advies BuCa Bodegraven **September 2024.**
- WeLiving aanvraag vergunning **Uiterlijk 10 oktober 2024*.**
- Oplevering en inhuizen **Q1 2026.**
- **Huidige bestuursovereenkomst loopt tot: 1 maart 2026.**

* Ongeacht het besluit van COA heeft de gemeenteraad WeLiving verzocht binnen 3 maanden (gerekend vanaf 10 juli 2024) een vergunning in te dienen voor zijn gehele ontwikkeling.

6. Organisatie

Projecttrekker	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.1.c	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e
Projectteamlid	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e

Verder wordt voor advies betrokken:

- ICT voor het schouwen van locatie en onderzoeken van bestaande faciliteiten en mogelijkheden.
- Team Business Control voor toetsing op rekenmodel en uitwerking financiën.
- JZ voor juridische consequenties.
- COA-woordvoerder voor communicatie.

6.1 Communicatie

De samenwerking tussen de bestuurlijk vastgoedregisseurs en vastgoedregisseur ontwikkeling is goed. Er is reguliere afstemming over de stand van het project. Bestuurlijk vastgoed heeft regelmatig contact met de gemeente. Zowel bestuurlijk als ontwikkeling heeft regelmatig contact met WeLiving. Ontwikkeling heeft contact met O&B (AMV) m.b.t. de voorliggende ontwerpen.

WeLiving heeft aangegeven te gaan starten met het participatietraject. WeLiving stemt het participatietraject af met ontwikkeling. Ontwikkeling haakt communicatie en O&B aan.

7. Risico's

De belangrijkste projectrisico's zijn:

#	Risico	Beheersmaatregel
1.	Geen akkoord op voorliggende BuCa	COA en WeLiving hebben afgelopen periode naar elkaar toegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een oplossing voor de ontwikkeling i.r.t. rechtmatigheid (#2). Het huurprijzvoorstel is met ca. 25% afgenomen (#3). Dit resulteert in een herzien rekenmodel (waarbij de technische capaciteit van 125 is aangepast naar 102) met een kostprijsfactor van 422%. In verband met de bijzonderheid van de casus (politiek draagvlak, tijdelijke huur Gr8-hotel, particuliere ontwikkelaar, turn-key ontwikkeling, opvang 100 AMV voor 10 jaar en kostprijsfactor) wordt de BuCa voorgelegd aan het MT-IP.
2.	Rechtmatigheid	De BuCa is eerder niet geaccordeerd i.v.m. de rechtmatigheidskwestie. COA zal nieuwbouwhuren wat ontwikkeld is voor arbeidsmigranten. COA voert zelf gebouw specifieke werkzaamheden uit, zodat het voldoet aan het COA PvE. De demarcatie en contracten zullen bij akkoord BuCa uitgewerkt worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
3.	Huurprijzvoorstel	WeLiving heeft de huurprijs (t.o.v. de 1 ^{ste} aanbieding) herzien. Bij akkoord BuCa zal een huurovereenkomst opgesteld moeten worden waarin de exacte afspraken en demarcatie in vastgelegd moet worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
4.	Stagnatie ontwikkeling	WeLiving is de ontwikkelaar en draagt de projectrisico's. Complicaties t.t.v. de ontwikkeling zullen afgestemd moeten worden met COA. Door reguliere afstemmingsmomenten aan te houden blijft COA aangehaakt bij de voortgang en eventuele complicaties.

8. Bijlagen

- 1 Rekenmodel d.d. 28-08-2024
- 2 Eerste ontwerp WeLiving (gedragen door O&B)
- 3 Alternatief standaard ontwerp WeLiving (nog niet gedragen door O&B)

Aanbiedingsmemo Businesscase Bodegraven AMV

Onderwerp:

Doelstelling: Ter besluitvorming

Portefeuillehouder: 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e (& 5.1.2.e / 5.1.1.c)

Directie / afdeling: V&F

Vergadering: MT Investeringsprojecten

Datum vergadering: 03-09-2024

Soort project Ontwikkelproject

Gebruikt format BuCa

Gevraagd besluit

Het MT Investeringsprojecten wordt gevraagd:

- In te stemmen met en/of te adviseren over de verdere uitwerking van het voorliggende plan, met een technische capaciteit van 102 plaatsen en nog bestuurlijk vast te leggen 100 AMV plaatsen voor een exploitatieperiode van 10 jaar.
- In te stemmen met en/of te adviseren over de huurverplichting van jaar 1 van € 5.1.1.c per jaar incl. BTW excl. energiekosten. De jaarlijkse huursom behelst de volledige ontwikkeling en realisatie van 3 gebouwen voor rekening en risico ontwikkelaar/verhuurder.
- Het projectresultaat komt met voornoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.1.c negatief, netto contant en op 5.1.1.c 511c van de kostenvergoeding.
- Een budget van € 5.1.1.c inclusief btw vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fasedocument Definitie.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een bestuursovereenkomst met de gemeente Bodegraven voor 10 jaar AMV.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een (huur)overeenkomst incl. demarcatie lijst met WeLiving B.V.

Managementsamenvatting

In de gemeente Bodegraven worden 100 AMV`ers in het GR8-hotel opgevangen. De opvang betreft tijdelijke noodopvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. Het voornemen is om de 100 AMV`ers per 1 maart 2026 naar de Goudseweg (projectlocatie) te verplaatsen.

De projectlocatie is onderdeel van het perceel wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving heeft een plan ontwikkeld met meerdere gebouwen geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een deel van de ontwikkeling kan door COA gehuurd worden voor de opvang van 100 AMV voor 10 jaar. Echter zijn voor de te huren bebouwing nog COA specifieke werkzaamheden noodzakelijk (welke onder de drempelbedragen Europees Aanbesteden blijven). WeLiving heeft aangegeven na de

huurperiode de bebouwing weer in te zetten voor de primaire functie, namelijk huisvesting arbeidsmigranten.

Voor het project moeten de overeenkomsten met bijlagen (o.a. exacte demarcatie werkzaamheden/leveringen COA en WeLiving) met de gemeente en WeLiving nog opgesteld worden.

De totale (ontwikkel)investering betreft € 5.1.1.c inclusief btw. Dit betreft een inschatting welke a.d.h.v. de overeen te komen demarcatie afgeprijsd wordt. Het projectresultaat komt met neer op € 5.1.1.c negatief, netto contant en op 5.1.1.c 511c van de kostenvergoeding.

Afstemming

Dit voorstel is afgestemd met:

- Business Control, d.d.: 15-08-2024
Akkoord Business Control en toelichting op de financiële dekking: Deze kostprijs valt binnen de gehanteerde bandbreedte voor AMV bij de begroting 2024. Daarom een positief advies.
Opmerkingen 5.1.2.e 5.1.2.e Aan de hand van de afstemming met andere disciplines zijn t.b.v. het rekenmodel aanvullingen opgenomen (zie paragraaf 4 van de BuCa. Met als gevolg een stijging van de kostprijsfactor van 5.1.1.c 511c naar 5.1.1.c 511c.
- Door Business Control afgestemd met BC/BV en Concern Control, d.d.: 15-08-2024
Opmerkingen BC/BV en Concern Control: ...
- Juridische Zaken, d.d.: 20-08-2024 en 27-08-2024
Akkoord Juridische Zaken en opmerkingen: Aan de hand van de toelichting van de 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e is de BuCa herzien. De kaders van het project waren onvoldoende beschreven in de BuCa. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat WeLiving nieuwbouw realiseert voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een deel van de ontwikkeling kan door COA gehuurd worden, echter zijn voor de te huren bebouwing nog COA specifieke werkzaamheden noodzakelijk (welke onder de drempelbedragen Europees Aanbesteden blijven).
- Ook afgestemd met: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e O&B en ICT.
Opmerkingen / aandachtspunten: Opmerkingen, aanvullingen en wijzigingen zijn in de BuCa met rood weergegeven. Binnengekomen vragen welke niet verwerkt zijn in de BuCa, zijn via de mail beantwoord.

Inpassing binnen bestaande kaders

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel. De nieuwe locatie is een uitgelezen kans om de overstap te maken vanuit de tijdelijke GR8-hotel locatie.

De grootste bevolkingskernen in de Provincie Zuid-Holland hebben op dit moment geen of een beperkt aantal opvangplekken. Terwijl een opvanglocatie in de regio's met grote bevolkingskernen kansen bieden voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid.

Voor het realiseren van de resterende benodigde capaciteit moet er ook gekeken worden naar de geografische spreiding. Een locatie in de gemeente Bodegraven ligt tussen de regio's Alphen aan den Rijn en Gouda. En het ligt voor de hand dat, gezien een evenwichtige spreiding en de restopgave in deze regio's, om hier een locatie te vestigen.

Belangrijkste risico's, onzekerheden en/of aandachtspunten

#	Risico	Beheersmaatregel
1.	Geen akkoord op voorliggende BuCa	COA en WeLiving hebben afgelopen periode naar elkaar toegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een oplossing voor de ontwikkeling i.r.t. rechtmatigheid (#2). Het huurprijsvoorstel is met ca. 25% afgenomen (#3). Dit resulteert in een herzien rekenmodel (waarbij de technische capaciteit van 125 is aangepast naar 102) met een kostprijfactor van 422%. In verband met de bijzonderheid van de casus (politiek draagvlak, tijdelijke huur Gr8-hotel, particuliere ontwikkelaar, turn-key ontwikkeling, opvang 100 AMV voor 10 jaar en kostprijfactor) wordt de BuCa voorgelegd aan het MT-IP.
2.	Rechtmatigheid	De BuCa is eerder niet geaccordeerd i.v.m. de rechtmatigheidskwestie. COA zal nieuwbouw huren wat ontwikkeld is voor arbeidsmigranten. COA voert zelf gebouw specifieke werkzaamheden uit, zodat het voldoet aan het COA PvE. De demarcatie en contracten zullen bij akkoord BuCa uitgewerkt worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
3.	Huurprijsvoorstel	WeLiving heeft de huurprijs (t.o.v. de 1ste aanbieding) herzien. Bij akkoord BuCa zal een huurovereenkomst opgesteld moeten worden waarin de exacte afspraken en demarcatie in vastgelegd moet worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
4.	Stagnatie ontwikkeling	WeLiving is de ontwikkelaar en draagt de projectrisico's. Complicaties t.t.v. de ontwikkeling zullen afgestemd moeten worden met COA. Door reguliere afstemmingsmomenten aan te houden blijft COA aangehaakt bij de voortgang en eventuele complicaties.

Consequenties

- Financiële consequenties: € 51.10 inclusief btw
- Juridische consequenties: Samenwerking noodzakelijk bij t.b.v. het opstellen van de contracten, bijlagen (en demarcatie) met WeLiving.
- Personele consequenties: Geen.
- Consequenties voor de uitvoering: Geen.

Planning / mijlpalen

- Besluit c.q. advies BuCa Bodegraven September 2024.
- WeLiving aanvraag vergunning Uiterlijk 10 oktober 2024*.
- Oplevering en inhuizen Q1 2026.
- Huidige bestuursovereenkomst loopt tot: 1 maart 2026.

Verdere stappen in besluitvorming

- Directie (*financieel mandaat tot* ^{5.1.1.c})
- Bestuur (*financieel mandaat tot €* ^{5.1.1.c}) ^{5.1.1.c}
- Toezichthouder (*financieel mandaat vanaf €* ^{5.1.1.c})

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 28 Aug 2024 14:35:31 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Stukken t.b.v. MT-IP (03-09)
Attachments: 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven.pdf, 240828 Businesscase Bodegraven 100 AMV.pdf, Bijlage 1 - 240828 Vastgoedrekenmodel 2022 v3.6.0 Bodegraven.xlsx, Bijlage 2 - Ontwerpvoorstel 1.pdf, Bijlage 3 - WeLiving_deVriesenVerburg_thuisvesting_Bodegraven.pdf

Goedemiddag 5.1.2.e

Wat ons vorige week niet gelukt is, is nu wel gelukt. Wij hebben separaat nog met Juridische Zaken gezeten, met als resultaat dat we nu de geüpdatet BuCa van Bodegraven kunnen indienen.

Bijgaand tref je:

1. 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven
2. 240828 Businesscase Bodegraven 100 AMV
3. Bijlage 1 - 240828 Vastgoedrekenmodel 2022 v3.6.0 Bodegraven
4. Bijlage 2 - Ontwerpvoorstel 1
5. Bijlage 3 - WeLiving_deVriesenVerburg_thuisvesting_Bodegraven

Hopelijk lukt het nog deze in het volgende MT-IP te behandelen. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 21 augustus 2024 15:02
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
CC: 5.1.1.c <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Onderwerp: Stukken t.b.v. MT-IP 27-08

Goedemiddag 5.1.2.e

Gister hebben wij elkaar kort telefonisch gesproken over het indienen van een BuCa Bodegraven en een Memo BR

Met de binnengekomen reactie van JZ hebben wij besloten de BuCa Bodegraven nog niet in te dienen. Ik treed volgende week maandag in overleg met 5.1.2.e om mogelijke vervolgstappen te bespreken. Wat wel is gelukt is de memo BR Bijgaand tref je de memo + Vastgoedrekenmodel aan voor het project BR met BR, BR, BR Het verzoek dit stuk in te brengen in het volgende MT-IP overleg van 27 augustus 2024.

Nogmaals bedankt en mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag


Aanbiedingsmemo Businesscase Bodegraven AMV

Onderwerp:	
Doelstelling:	Ter besluitvorming
Portefeuillehouder:	5.1.2.e
Contactpersoon:	5.1.2.e (& 5.1.2.e / 5.1.1.c)
Directie / afdeling:	V&F
Vergadering:	MT Investeringsprojecten
Datum vergadering:	03-09-2024
Soort project	Ontwikkelpject
Gebruikt format	BuCa

Gevraagd besluit

Het MT Investeringsprojecten wordt gevraagd:

- In te stemmen met en/of te adviseren over de verdere uitwerking van het voorliggende plan, met een technische capaciteit van 102 plaatsen en nog bestuurlijk vast te leggen 100 AMV plaatsen voor een exploitatieperiode van 10 jaar.
- In te stemmen met en/of te adviseren over de huurverplichting van jaar 1 van € 5.1.1.c per jaar incl. BTW excl. energiekosten. De jaarlijkse huursom behelst de volledige ontwikkeling en realisatie van 3 gebouwen voor rekening en risico ontwikkelaar/verhuurder.
- Het projectresultaat komt met voornoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.1.c negatief, netto contant en op 5.1.1.c sikk van de kostenvergoeding.
- Een budget van € 5.1.1.c inclusief btw vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fase document Definitie.
- In te stemmen met en/of te adviseren over het opstellen en aangaan van een (huur)overeenkomst incl. demarcatie lijst met WeLiving B.V.

Managementsamenvatting

In de gemeente Bodegraven worden 100 AMV'ers in het GR8-hotel opgevangen. De opvang betreft tijdelijke noodopvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. Het voornemen is om de 100 AMV'ers per 1 maart 2026 naar de Goudseweg (projectlocatie) te verplaatsen.

De projectlocatie is onderdeel van het perceel wat in eigendom is van WeLiving. WeLiving heeft een plan ontwikkeld met meerdere gebouwen geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een deel van de ontwikkeling kan door COA gehuurd worden voor de opvang van 100 AMV voor 10 jaar. Echter zijn voor de te huren bebouwing nog COA specifieke werkzaamheden noodzakelijk (welke onder de drempelbedragen Europees Aanbesteden blijven). WeLiving heeft aangegeven na de huurperiode de bebouwing weer in te zetten voor de primaire functie, namelijk huisvesting arbeidsmigranten.

Voor het project moeten de overeenkomsten met bijlagen (o.a. exacte demarcatie werkzaamheden/leveringen COA en WeLiving) met de gemeente en WeLiving nog opgesteld worden.

De totale (ontwikkel)investering betreft € 5.1.1.c inclusief btw. Dit betreft een inschatting welke a.d.h.v. de overeen te komen demarcatie afgeprijsd wordt. Het projectresultaat komt met neer op € 5.1.1.c negatief, netto contant en op 5.1.1.c van de kostenvergoeding.

Afstemming

Dit voorstel is afgestemd met:

- Business Control, d.d.: 15-08-2024
Akkoord Business Control en toelichting op de financiële dekking: Deze kostprijs valt binnen de gehanteerde bandbreedte voor AMV bij de begroting 2024. Daarom een positief advies.
Opmerkingen 5.1.2.e 5.1.2.e Aan de hand van de afstemming met andere disciplines zijn t.b.v. het rekenmodel aanvullingen opgenomen (zie paragraaf 4 van de BuCa. Met als gevolg een stijging van de kostprijsfactor van 5.1.1.c)
- Door Business Control afgestemd met BC/BV en Concern Control, d.d.: 15-08-2024
Opmerkingen BC/BV en Concern Control: ...
- Juridische Zaken, d.d.: 20-08-2024 en 27-08-2024
Akkoord Juridische Zaken en opmerkingen: Aan de hand van de toelichting van de 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e is de BuCa herzien. De kaders van het project waren onvoldoende beschreven in de BuCa. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat WeLiving nieuwbouw realiseert voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Een deel van de ontwikkeling kan door COA gehuurd worden, echter zijn voor de te huren bebouwing nog COA specifieke werkzaamheden noodzakelijk (welke onder de drempelbedragen Europees Aanbesteden blijven).
- Ook afgestemd met: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e O&B en ICT.
Opmerkingen / aandachtspunten: Opmerkingen, aanvullingen en wijzigingen zijn in de BuCa met rood weergegeven. Binnengekomen vragen welke niet verwerkt zijn in de BuCa. zijn via de mail beantwoord.

Inpassing binnen bestaande kaders

In de gemeente Bodegraven worden reeds 100 AMV'ers opgevangen. De opvang betreft een tijdelijke opvang waarbij de huidige bestuursovereenkomst met de gemeente loopt tot 1 maart 2026. De tijdelijke opvang vindt plaats in het GR8-hotel. De nieuwe locatie is een uitgelezen kans om de overstap te maken vanuit de tijdelijke GR8-hotel locatie.

De grootste bevolkingskernen in de Provincie Zuid-Holland hebben op dit moment geen of een beperkt aantal opvangplekken. Terwijl een opvanglocatie in de regio's met grote bevolkingskernen kansen bieden voor regionale opvang, inburgering en flexibele inzetbaarheid.

Voor het realiseren van de resterende benodigde capaciteit moet er ook gekeken worden naar de geografische spreiding. Een locatie in de gemeente Bodegraven ligt tussen de regio's Alphen aan den Rijn en Gouda. En het ligt voor de hand dat, gezien een evenwichtige spreiding en de restopgave in deze regio's, om hier een locatie te vestigen.

Belangrijkste risico's, onzekerheden en/of aandachtspunten

#	Risico	Beheersmaatregel
1.	Geen akkoord op voorliggende BuCa	COA en WeLiving hebben afgelopen periode naar elkaar toegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een oplossing voor de ontwikkeling i.r.t. rechtmatigheid (#2). Het huurprijzvoorstel is met ca. 25% afgenomen (#3). Dit resulteert in een herzien rekenmodel (waarbij de technische capaciteit van 125 is aangepast naar 102) met een kostprijzfactor van 422%. In verband met de bijzonderheid van de casus (politiek draagvlak, tijdelijke huur Gr8-hotel, particuliere ontwikkelaar, turn-key ontwikkeling, opvang 100 AMV voor 10 jaar en kostprijzfactor) wordt de BuCa voorgelegd aan het MT-IP.
2.	Rechtmatigheid	De BuCa is eerder niet geaccordeerd i.v.m. de rechtmatigheidskwestie. COA zal nieuwbouw huren wat ontwikkeld is voor arbeidsmigranten. COA voert zelf gebouw specifieke werkzaamheden uit, zodat het voldoet aan het COA PvE. De demarcatie en contracten zullen bij akkoord BuCa uitgewerkt worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.

3.	Huurprijsvoorstel	WeLiving heeft de huurprijs (t.o.v. de 1ste aanbieding) herzien. Bij akkoord BuCa zal een huurovereenkomst opgesteld moeten worden waarin de exacte afspraken en demarcatie in vastgelegd moet worden. Gezamenlijk met JZ zullen de contracten opgesteld worden.
4.	Stagnatie ontwikkeling	WeLiving is de ontwikkelaar en draagt de projectrisico's. Complicaties t.t.v. de ontwikkeling zullen afgestemd moeten worden met COA. Door reguliere afstemmingsmomenten aan te houden blijft COA aangehaakt bij de voortgang en eventuele complicaties.

Consequenties

- Financiële consequenties: € 5.1.1.c inclusief btw
- Juridische consequenties: Samenwerking noodzakelijk bij t.b.v. het opstellen van de contracten, bijlagen (en demarcatie) met WeLiving.
- Personele consequenties: Geen.
- Consequenties voor de uitvoering: Geen.

Planning / mijlpalen

- Besluit c.q. advies BuCa Bodegraven 5.1.2.e
- WeLiving aanvraag vergunning Uiterlijk 10 oktober 2024*.
- Oplevering en inhuisen Q1 2026.
- Huidige bestuursovereenkomst loopt tot: 1 maart 2026.

Verdere stappen in besluitvorming

- Directie (financieel mandaat tot 5.1.1.c)
- Bestuur (financieel mandaat tot 5.1.1.c)
- Toezichthouder (financieel mandaat vanaf € 5.1.1.c)

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 28 Aug 2024 15:07:22 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: RE: Concept BuCa Bodegraven v1.1
Attachments: 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven.docx, 240828 Businesscase Bodegraven_OPM_5.1.2.e

5.1.2.e
Hierbij de Buca Bodegraven retour met daarin enkele voorstellen/opmerkingen.
Deze zijn echter ondergeschikt van aard.
Met deze Buca kan ik akkoord gaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA)
Team Juridische Zaken
Tel. 5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Verzonden: woensdag 28 augustus 2024 10:17
Aan: 5.1.1.c <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Onderwerp: Concept BuCa Bodegraven v1.1

Goedemorgen heren,

Bijgaand de herziene versie (incl. alle verwerkte opmerkingen, vragen, etc. van andere disciplines) en de aanbiedingsmemo.

Ik heb in deze versie nadrukkelijker aangegeven dat wij voornemens zijn een gebouw te huren, welke ontwikkeld is voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar waar door COA nog specifieke aanpassingen noodzakelijk zijn. Die aanpassingen blijven onder de drempelwaarde Europese aanbesteding. De exacte demarcatie (en kostenconsequentie daarvan) zal i.s.m. elkaar na goedkeuring BuCa opgepakt worden.

Ik hoor graag of jullie je kunnen vinden in de aanpassing. Bij jullie akkoord wil ik vandaag (na het opschonen van het document) nog proberen de BuCa in te dienen bij het MT-IP.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5 1 2 e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 28 Aug 2024 16:46:12 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: RE: Stukken t.b.v. MT-IP (03-09)
Attachments: 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven v1.1.pdf, 240828 5.1.2.e 100 AMV v1.3.pdf

Bedankt 5.1.2.e !

De laatste puntjes op de i heb ik zojuist nog ontvangen van JZ. Dit heb ik bijgewerkt in de bijgevoegde versies, kunnen deze omgewisseld worden? Excuses voor het ongemak.

Bijgaand tref je:

1. 240828 Aanbiedingsmemo MT-IP Bodegraven **v1.1**
2. 240828 Businesscase Bodegraven 100 AMV **v1.3**

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Verzonden: woensdag 28 augustus 2024 14:41
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
CC: 5.1.1.c <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Onderwerp: RE: Stukken t.b.v. MT-IP (03-09)

Hoi 5.1.2.e

Fijn dat er een gesprek is geweest met JZ. Ik zet ze op de conceptagenda van het MTIP van dinsdag 3 september. Houd alvast een plekje in je agenda vrij tussen 15.20-16.30 uur. De uitnodiging volgt later deze week.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.1.c 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 28 Aug 2024 17:59:21 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@weliving.nl>
Cc: "5.1.1.c" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Bodegraven - Fasedocument Businesscase

Goedemiddag 5.1.2.e 5.1.2.e

Wij waren voornemens om de voorliggende Businesscase op 27 augustus voor te dragen aan het MT-IP. Het MT-IP beoordeeld a.d.h.v. een fasedocument of een project (per fase) een go of no go krijgt. Het fasedocument schrijven wij en wordt door diverse disciplines binnen COA beoordeeld en/of aangevuld voordat het ingebracht kan worden. Uit deze beoordeling zijn een aantal vragen gekomen. Deze vragen hebben wij direct opgepakt, besproken en beantwoord. Aan de hand daarvan is het fasedocument geüpdatet. Dit proces heeft ertoe geleid dat helaas het niet gelukt is de (geüpdatet) Businesscase op de agenda te krijgen van 27 augustus.

Het geüpdatet fasedocument Businesscase is ingediend voor het MT-IP overleg. De geüpdatet Businesscase wordt op de concept agenda gezet van 03-09-2024. Na dit overleg stem ik e.e.a. intern af en informeer ik je over de uitkomsten hiervan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

5.1.2.e



Telefoon: 5.1.2.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag