



Heemstede

# Raadsbesluit

Collegevergadering: 9 juni 2023

Zaaknummer : 1189308  
Team : Projectteam Opvang  
Portefeuillehouder : S.A. Meerhoff en A.H.A. Grummel  
Openbaarheid : Actief Openbaar

## Onderwerp

Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland: toevoegen Heemstedse Dreef 156 ten behoeve van de opvang van circa 25 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv'ers).

## Samenvatting

Op 8 juni heeft de raad ingestemd met het gewijzigde raadsvoorstel Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland met de opgave om voor Heemstede 108 plekken te realiseren. De gemeenten in regio Kennemerland werken samen aan de opgave om huisvesting voor asielzoekers te realiseren. De zoektocht naar opvang voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv'ers) is gestart naar aanleiding van een oproep van de staatssecretaris van eind vorig jaar. Inmiddels is een kleinschalige locatie aan de Heemstedse Dreef gevonden waar circa 25 amv'ers kunnen worden opgevangen. Het college besluit om deze locatie te kopen onder de ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming in de raad, zoals het ter beschikking stellen van het benodigde krediet. Ook stelt het college de raad voor deze locatie toe te voegen aan het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers.

## Juridisch en beleidskader

Gemeentewet (artikel 160 lid 1 onder e en artikel 169 lid 4)  
Concept Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (ook wel spreidingswet)  
Collegebericht d.d. 31 januari 2023  
Collegebericht d.d. 14 februari 2023  
Gewijzigd raadsvoorstel Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland d.d. 8 juni 2023  
Uitvoeringsprogramma college Heemstede 2022-2026

## Besluit B&W

1. De Heemstedse Dreef 156 aan te kopen ten behoeve van opvang van circa 25 alleenstaande minderjarige asielzoekers (amv), onder voorbehoud van positieve publiekrechtelijke besluitvorming in de raad;

2. In te stemmen met het toevoegen van Heemstedse Dreef 156 als locatie voor de opvang van amv'ers in het kader van het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers;
3. In te stemmen met de concept bestuursovereenkomst tussen COA en de gemeente;
4. Een huurovereenkomst aan te gaan met het COA voor het opvangen van amv'ers voor minimaal 5 jaar met een mogelijkheid tot verlenging van nogmaals 5 jaar, onder voorbehoud van positieve publiekrechtelijke besluitvorming in de raad.
5. De raad te vragen wensen en bedenkingen mee te geven inzake:
  - a. het voornemen van het college om onder voorbehoud van positieve publiekrechtelijke besluitvorming tot aankoop over te gaan van het pand gelegen aan de Heemstedse Dreef 156;
  - b. het toevoegen van Heemstedse Dreef 156 aan het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers;
  - c. de concept bestuursovereenkomst tussen de gemeente en het COA betreffende deze locatie;
6. De raad voor te stellen het benodigde krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 1.928.500 (koopsom en verwervingskosten) voor de verwerving van de woning, gelegen aan de Heemstedse Dreef 156 (kadastraal bekend onder Heemstede A 6377), waarbij de kapitaallasten worden opgevangen middels een kostendekkende huuropbrengst van € 75.900 per jaar voor de eerste vijf jaar met een optie tot verlenging met 5 jaar;
7. De raad voor te stellen de financiële effecten meerjarig in de Najaarsnota 2023 en verder te verwerken;
8. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

## Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2023

### Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voornemen om tot aankoop, onder ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming, over te gaan van het pand gelegen aan de Heemstedse Dreef 156
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben over het toevoegen van Heemstedse Dreef 156 aan het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers;
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben op de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en het COA betreffende deze locatie;
4. Het benodigde krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 1.928.500 (koopsom en verwervingskosten) voor de verwerving van de woning, gelegen aan de Heemstedse Dreef 156 (kadastraal bekend onder Heemstede A 6377), waarbij de kapitaallasten worden opgevangen middels een kostendekkende huuropbrengst van € 75.900 per jaar voor de eerste vijf jaar met een verlenging van 5 jaar;
5. In te stemmen om de financiële effecten meerjarig in de Najaarsnota 2023 en verder te verwerken.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

## Aanleiding

In het voorjaar van 2022 liep de asielketen vast door de grote instroom van asielzoekers. Het Rijk heeft de 25 veiligheidsregio's gevraagd crisis- en noodopvang voor asielzoekers te realiseren. Ook heeft het Rijk gevraagd huisvesting te realiseren voor alleenstaande minderjarige asielzoekers (amv). Inmiddels heeft het kabinet gewerkt aan een wettelijke basis voor de opvang en regionale spreiding van asielzoekers. Het Rijk heeft onafhankelijk van de invoering van de Spreidingswet aan de regio gevraagd een plan op te stellen hoe gemeenten kunnen bijdragen aan de asielopvang. Voor de regio Kennemerland geldt een opgave van 2108 opvangplekken. De opvang van amv'ers telt mee in deze taakstelling. Op 8 juni heeft de raad ingestemd met het gewijzigde raadsvoorstel Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland met de opgave voor Heemstede om 108 plekken te realiseren.

De gemeente Heemstede staat voor een maatschappelijke taak die impact heeft op de woon- en leefomgeving van inwoners. Het huisvesten van mensen die dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben, zoals statushouders, vluchtelingen en asielzoekers. We dragen als gemeente graag bij om te zorgen voor een veilige en menselijke opvang. In het uitvoeringsprogramma van het college 2022-2026 is aangegeven dat we vluchtelingen en statushouders willen verwelkomen en goed willen begeleiden. We kijken daarbij gemeentebreed naar locaties waar we de verschillende doelgroepen kunnen huisvesten. In onze zoektocht houden we rekening met de spreiding over Heemstede. En hebben we oog voor de belangen van inwoners. We vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om voor deze mensen een plek te vinden om te wonen. En ze zo snel mogelijk op te nemen in de gemeente.

## Ontwikkelingen opvanglocaties asielzoekers

Het speelveld in het dossier opvang is voortdurend in beweging. Ontwikkelingen hebben de besluitvorming ingehaald sinds de afronding van het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers.

- Op 28 maart jl. heeft het college besloten om het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers aan de raad aan te bieden, echter bleek dat na vaststelling de twee locaties aan de Leidsevaart niet haalbaar waren.
- Dit betekent dat Heemstede in het regioplan 0 opvangplekken realiseert.
- Het college heeft op 23 mei een gewijzigd raadsvoorstel inzake het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers voorgelegd in de commissie met daarin uitgangspunten waarlangs Heemstede op zoek gaat naar nieuwe locaties.
- Onderdeel van het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers is dat gemeenten op zoek moeten gaan naar alternatieve locaties als eerder aangedragen locaties in de loop van het proces afvallen.
- Op 8 juni heeft de raad uitgesproken geen de wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers.
- Op 18 juli wordt het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers vastgesteld in de regio.

Het college is ondertussen doorggegaan met de zoektocht naar geschikte locaties voor asielopvang en specifiek naar locaties voor amv'ers, zoals al in 2022 is gevraagd door het Rijk. Dit is een kwetsbare groep met een hoge urgentie. De Inspectie heeft al eerder over de situatie in Ter Apel geconstateerd dat de leefbaarheid onder de maat is, en dat de rechten en de veiligheid van alleenstaande minderjarige vreemdelingen niet meer kan worden gewaarborgd. Vervolgens

bepaalde de rechter dat per direct minderjarige vreemdelingen niet meer in de crisisnoodopvang mochten worden geplaatst. Mede daarom deed de staatssecretaris vorig jaar een dringend beroep op gemeenten.

## Regionaal conceptplan opvang asielzoekers en verevening regio

Het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers beschrijft hoe gezamenlijk wordt toegewerkt naar het realiseren van permanente opvanglocaties voor asielzoekers. In de periode april, mei en juni hebben de gemeenteraden uit de regio hun zienswijze gegeven op dit Regionaal conceptplan opvang asielzoekers inclusief locaties. In het geval dat er locaties afvallen of een gemeenteraad niet instemt met de door het college aangedragen locatie(s), bijvoorbeeld in het geval van het niet beschikbaar stellen van krediet, dan resteren er twee alternatieven:

- 1) De gemeente moet opnieuw op zoek naar alternatieve locaties om aan de opgave te voldoen;
- 2) De gemeente kan in gesprek met andere gemeenten in de regio om opgaven asiel, statushouders en Oekraïners te verevenen.

*Ad-1* Omdat in Heemstede de twee aangedragen locaties aan de Leidsevaartweg niet haalbaar zijn gebleken, is het college op zoek gegaan naar alternatieven langs de vastgestelde uitgangspunten uit het gewijzigde raadsvoorstel inzake het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers van 8 juni 2023.

*Ad-2:* Komende zomer worden regionaal de eerste onderhandelingen gevoerd over verevening op basis van de uitkomsten uit de gemeenteraden. Vanwege de onlangs verhoogde taakstelling heeft Heemstede een extra opgave voor opvang van 16 Oekraïners en daarmee een achterstand in deze taakstelling van 14. Daarnaast hebben we op dit moment nog een voorstand in de opvang van statushouders van 13. Ook deze taakstelling is voor de tweede helft van 2023 verhoogd naar 43. Beide geven met deze stand geen of beperkte ruimte voor verevening met de regio.

## Stand van zaken zoektocht nieuwe locaties

Zoals eerder aangegeven is het college blijven doorzoeken naar nieuwe geschikte locaties voor asielopvang in de breedte en amv'ers specifiek. Inmiddels is 1 geschikte locatie gevonden. Daarnaast zijn twee locaties nog in onderzoek. Bij alle drie de locaties gaat het om kleinschalige opvang die niet geschikt zijn voor asielopvang voor volwassenen.

### *Opvang locatie: Heemstedse Dreef 156*

In dit voorstel dragen we de Heemstede Dreef 156 aan als locatie voor het opvangen van 25 amv'ers. Bij de motivering wordt uitgebreid ingegaan op deze locatie.

### *Onderzoek andere locaties*

Toen duidelijk werd dat de gemeente ook een taakstelling kreeg op het gebied van opvang voor asielzoekers, zijn we direct aan de slag gegaan. De bestaande lijst van mogelijke locaties is langsgelopen met de criteria voor opvang van deze doelgroep. Ook zijn er in de periode van het samenstellen van de lijst diverse suggesties gekomen vanuit inwoners en de raad, ook deze zijn onderzocht voor de doelgroep asielzoekers. Daarbij gaat het om ongeveer 50 locaties. Tot slot is de makelaar doorgedaan met de zoektocht naar locaties, ook voor asielzoekers waaronder amv'ers.

Daar zijn drie mogelijke locaties uit naar voren gekomen. Naast de locatie op de Heemstedse Dreef is het COA in gesprek met de eigenaren van twee andere locaties voor asielopvang. De gemeente is bij deze onderhandelingen in eerste instantie geen partij. Pas als het COA en de eigenaren tot overeenstemming komen, dan komt de gemeente in beeld. Het gaat dan om de planologische procedures en de bestuursovereenkomst tussen gemeente en COA. Beide locaties zijn kleinschalig, bij de ene locatie gaat het om maximaal 36 opvangplekken en bij de andere locatie maximaal 43 opvangplekken. Door de grootte van beide locaties gaat het om het opvangen van amv'ers. Het COA plaatst volwassen asielzoekers alleen in locaties vanaf 50-75 plekken. Vanwege een haalbare businesscase hanteert zij dit als algemene beleidsregel. Als laatste moet het college nog afwegingen maken op het gebied van spreiding, onderwijs, zorg en veiligheid. Deze processen kosten tijd en bevatten nog veel onzekerheden.

## Motivering

Het college stelt voor de locatie Heemstedse Dreef 156 aan te kopen als locatie voor het opvangen van 25 alleenstaande minderjarige asielzoekers (amv'ers). De locatie Heemstedse Dreef is een resultaat van de zoektocht van de makelaar en past in de uitgangspunten voor nieuwe locaties, die in de gemeenteraad van 8 juni zijn vastgesteld. De locatie is geschouwd door het COA en is geschikt voor de opvang van amv'ers. De aankoop van deze locatie door de gemeente kent een sluitende business case voor zowel de gemeente als het COA. Het college vindt dat we met de aankoop van dit pand een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een veilige plek voor deze jongeren. We vormen samen een sterke samenleving in Heemstede met veel draagkrachtige en slagvaardige bewoners. Samen kunnen we veel betekenen voor een relatief kleine groep jongeren in deze wijk van Heemstede, waar op dit moment zich nog geen andere opvang bevindt. Het pand is tevens een waardevolle aanvulling op de gemeentelijke vastgoed portefeuille voor de langere termijn. Vooral in het kader van de opgave in de Woonvisie voor specifieke doelgroepen.

## Heemstedse Dreef 156

Heemstedse Dreef 156 is een vrijstaand woonhuis met 3 bouwlagen, woonoppervlak is 370 m<sup>2</sup> en het perceeloppervlak is 795 m<sup>2</sup>. Het pand is in particuliere eigendom en momenteel in gebruik als woonhuis met praktijkruimte. De woning is door het COA in samenwerking met de gemeente geschikt bevonden voor de opvang van amv'ers. Op deze locatie kunnen circa 25 amv'ers worden gehuisvest. De gemeente en het COA hebben afgelopen half jaar onderhandeld over locaties voor asielopvang in Heemstede. Gemeente Heemstede heeft aangegeven na de Leidsevaartweg locaties alleen kleinschalige locaties aan te kunnen dragen. Het COA kan ook in kleinere locatie tegemoet komen, dit zijn dan satellietlocaties van grotere locaties (met voorzieningen) in andere gemeenten.

Het COA wilde alleen de aankoop van de Heemstedse Dreef 156 overwegen als de gemeente een huur- en bestuursovereenkomst met het COA wilde sluiten van 20 jaar. Andere optie is koop door de gemeente en verhuur aan het COA voor een kortere periode. Het college heeft besloten om over te gaan tot aankoop van deze locatie, onder voorbehoud van positieve publiekrechtelijke besluitvorming in de raad. Om het vervolgens aan het COA te verhuren voor 5 jaar met een optie tot verlenging met 5 jaar tegen een kostendekkende huur. In het 4e jaar evalueren we, voordat we een besluit nemen over verlenging. In de huurovereenkomst is een wederzijdse opzegtermijn van een jaar opgenomen. Het college vindt sturing op gebruik van maatschappelijke voorzieningen verstandig

door als verhuurder op te treden. Daarmee houdt de gemeente de regie op het pand en de leefomgeving en kan het pand na 5 of 10 jaar ingezet worden voor andere opgaven uit de Woonvisie.

De aankoop van het pand kost € 1.928.500 inclusief de verwervingskosten. De gemiddelde kapitaallasten zijn € 53.154 per jaar. Deze kapitaallasten worden voor de huurperiode door het COA (maximaal 10 jaar) volledig gedekt door de huur van het COA, zie onder kopje Financien.

## **Woonvisie: uitbreiding van de vastgoedportefeuille**

De uitbreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille met de aankoop van de Heemstedse dreef 156 past binnen de vastgestelde Woonvisie. Met de aankoop van dit pand wordt de flexibele schil van de vastgoedportefeuille van de gemeente vergroot. De solide en ruim opgezette bouw van de betreffende woning is redelijk uniek. Met interne verbouwingen in het pand, kan de locatie geschikt worden gemaakt voor de doelgroep amv'ers de komende jaren, en voor andere doelgroepen in de toekomst. In de Woonvisie zijn verschillende specifieke doelgroepen benoemd die voor toekomstig gebruik in aanmerking komen.

## **Alleenstaande minderjarige asielzoekers**

In deze locatie komen alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv'ers). Deze jongeren komen zonder volwassen begeleiders naar Nederland. De jongeren van 15 tot 18 jaar worden na binnenkomst in Nederland eerst opgevangen in de centrale ontvangstlocatie in Ter Apel. Eind 2022 waren circa 300 amv'ers in Ter Apel, terwijl er maar plaats was voor 55 minderjarigen. Vorig jaar bezocht naast de inspectie ook de Kinderombudsvrouw en de Nationale ombudsman het aanmeldcentrum in Ter Apel. Ook zij constateerden dat deze minderjarigen zich in een onveilige omgeving bevinden en daarmee risico's lopen ten aanzien van hun fysieke en emotionele veiligheid. Er zijn dringend locaties nodig waarin deze jongeren gedurende 24/7 begeleid kunnen worden bij de ontwikkeling naar volwassenheid. De begeleiding van amv'ers bestaat uit 1 begeleider op 2 amv'ers overdag op de locatie en minstens 4 begeleiders die waken zijn in de nacht. Na hun 18<sup>e</sup> is het COA verantwoordelijk voor herhuisvesting. Omdat dit vaak langer duurt is het mogelijk dat jongeren uiterlijk tot hun 21<sup>e</sup> in de opvanglocatie blijven. Heemstede zet zich graag in voor deze jongeren. De plekken voor amv'ers tellen mee in de taakstelling voor asielzoekers van totaal 108 plekken voor Heemstede.

## **Sociaal programma onderwijs, zorg en zelfstandigheid**

De gemeente is in samenwerking met het COA en andere partners die met ons samenwerken in de opvang voor Oekraïners en statushouders, een sociaal programma aan het maken. Heemstede wil bijdragen aan een veilige en menselijke opvang. Ook willen we dat nieuwkomers zo zelfstandig mogelijk zijn. In het sociaal programma geven wij hier invulling aan. Denk hierbij aan de sport- en welzijnsvoorzieningen, zoals ruimte voor ontmoeting en hoe we via deelname aan de voorzieningen de integratie van vluchtelingen kunnen stimuleren. Uitgangspunt is om vooral gebruik te maken van wat Heemstede al te bieden heeft. Het afgelopen jaar hebben we veel ervaring opgedaan.

Met de komst van amv'ers bekijken we hoe we ook deze doelgroep goed kunnen laten aansluiten in de samenleving. Belangrijkste is natuurlijk onderwijs, daarvoor is de gemeente ook bij deze groep verantwoordelijk. We werken nauw samen met andere gemeenten, de schoolbesturen en het COA

om tot goede oplossingen te komen voor dit probleem. Ook landelijk is de oproep gekomen om hiermee aan de slag te gaan. Er is een wetsvoorstel in de maak om het mogelijk te maken onbevoegde docenten voor de klas te laten staan bij asielzoekers. Vooruitlopend hierop gaan we in de regio een aantal scenario's voor onderwijs ontwerpen, met als grootste uitdagingen locaties en vooral personeel. Anders dan bij statushouders en Oekraïners organiseert en bekostigt het COA zelf de huisartsenzorg en aansluiting van de GGD wanneer nodig. In bepaalde gevallen is de gemeente verantwoordelijk voor specialistische jeugdhulp. De ervaring van het COA is dat het met 80 à 90% van de jongeren goed gaat en deze jeugdhulp niet nodig is. Dat is vergelijkbaar met het huidige percentage van jongeren in Heemstede die specialistische jeugdhulp krijgt. Via collegeberichten houden we u op de hoogte van de voortgang.

### **Planologische procedure nodig: tijdelijke omgevingsvergunning**

Er is een planologische procedure nodig voor de ingebruikname van het pand en het COA moet hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. De bestemming 'opvang van amv'ers' past niet in het geldende bestemmingsplan van het pand aan de Heemstedse Dreef (Woonwijken noordoost). De opvang van minderjarige vluchtelingen heeft overwegend een maatschappelijk karakter en kan niet als zelfstandige bewoning worden gezien. Het gebruik als kleinschalige amv-locatie achten wij daarom niet passend binnen de bestemming Wonen. Voor het toekomstige gebruik moet een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college. Na een positief besluit van de raad op het vrijgeven van het krediet om de locatie aan te kunnen kopen, wordt voor de Heemstedse Dreef 156 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voorbereid voor maximaal 10 jaar, die door het college wordt beoordeeld.

### **Spreiding in Heemstede van opvang locaties**

Deze locatie draagt bij aan de spreiding van de verschillende opvanglocaties (opvang Oekraïners, tijdelijke voorziening statushouders en asielopvang) in Heemstede en de omvang is passend bij onze schaal. In deze wijk is nog geen opvanglocatie. Inmiddels is het COA bereid om kleinschaligere locaties als satellietlocaties te laten fungeren in de regio. Dit past goed bij Heemstede en komt ten goede aan de integratie van een relatief kleine groep jongeren.

### **Huur- en bestuursovereenkomst tussen de gemeente en het COA**

Wanneer definitief besloten wordt over te gaan tot de aankoop van Heemstedse Dreef 156, wordt het pand vervolgens verhuurd aan het COA. Hiervoor wordt een huurovereenkomst aangegaan. Verder gaan het college en het COA een bestuursovereenkomst aan over de inzet van het pand als opvanglocatie. In de bestuursovereenkomst wordt duidelijk wie welke taak en rol heeft in de opvang op de betreffende locatie. Ook worden er afspraken gemaakt over veiligheid en eventuele overlast, onderwijs, zorg en het contact met de buurt. De concept bestuursovereenkomst is als bijlage 1 toegevoegd en loopt in eerste instantie 5 jaar met een optie tot verlenging met 5 jaar. De raad wordt gevraagd ook hierop wensen en bedenkingen mee te geven. De aantallen vluchtelingen die worden opgevangen en de doelgroep zijn vaste gegevens voor het COA en de gemeente vanwege de haalbaarheid van de businesscase en de urgentie.



## Planning start opvanglocatie

Na oplevering van het pand en de verbouwing wordt het pand in gebruik genomen. Afhankelijk van besluitvorming, de planologische procedures, de duur van oplevering en de duur van de verbouwing is de inschatting dat begin 2024 de locatie geopend kan worden.

## Opvang locatie voldoet aan uitgangspunten

De locatie Heemsteedse Dreef 156 is een resultaat van de zoektocht van de makelaar en past in de uitgangspunten voor nieuwe locaties, die in de gemeenteraad van 8 juni zijn vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn:

- Regionale uitgangspunten (zie Regionaal conceptplan opvang asielzoekers en aangedragen locaties asielzoekers en bijbehorende bijlage 3 'Toelichting toepassing regionaal afwegingskader')
- Spreiding over Heemstede
- Locaties passend bij de maat van Heemstede
- Zoveel mogelijk structurele woonoplossingen
- Kleinschalige locaties / satelliet locaties mogelijk
- Makelaar blijft doorzoeken (de makelaar heeft sinds het opstellen van het regioplan doorgezocht naar geschikte locaties voor de resterende opgave voor Oekraïners en asielzoekers)
- Alleen nieuwe locaties voortkomend uit de markt gaan we nader onderzoeken.
- Locaties van particulieren die nog in portefeuille zijn nemen we mee (met andere woorden er komt geen nieuwe brede verkenning naar locaties).
- Een haalbare businesscase voor het COA; waarbij twee scenario's mogelijk zijn:
  - Het COA huurt een pand of stuk grond van de eigenaar
  - Het COA koopt een pand of stuk grond van de eigenaar
- Indien van toepassing een haalbare businesscase voor de gemeente; waarbij we twee voorwaarden hanteren:
  - De gemeente koopt een pand en verhuurt dat meerjarig kostendekkend aan het COA
  - Het pand is een toevoeging aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille in het kader van toekomstige woonopgaven

## Betrekken van inwoners en omwonenden

Samen met de inwoners, betrokken organisaties en de vluchtelingen willen we zo snel mogelijk een veilige en leefbare opvang realiseren. Iedere opvangmogelijkheid behoeft maatwerk om de omwonenden te betrekken. De factoren tijd, transparantie en maatschappelijke druk zijn aspecten die een grote rol spelen. De nood is hoog, de jongeren in Ter Apel hebben een veilige plek nodig. Het is belangrijk om in de communicatie en samenwerking de verwachtingen zorgvuldig te managen en helder te communiceren waarover inwoners kunnen meepraten en waarover niet.

Na het aangaan van de koopovereenkomst, onder de ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming door het college, ontvangen omwonenden een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Daar kunnen inwoners hun zorgen en wensen uiten en wordt informatie gegeven over hoe de locatie eruit komt te zien, waar de amv'ers behoefte aan hebben en hoe we samen een leefbare en veilige opvang organiseren voor de jongeren en de omwonenden. Vrijwilligers kunnen zich alvast melden en horen wat zij kunnen betekenen voor de doelgroep. Ook nemen we de aanwezigen mee in de intensieve 24/7 begeleiding van de jongeren. Daarnaast besteden we

aandacht aan de zorg en het onderwijs en/of andere dagbesteding van de jongeren en de veiligheid van de buurt en de jongeren. Het COA is uiteraard ook aanwezig om antwoord te geven op alle vragen en de ervaringen in andere amv locaties te delen. Tot slot maken we een start in het contact tussen omwonenden, de locatie en haar bewoners en de gemeente, die na de zomer wordt voortgezet.

## Kanttekeningen en risico's

### *Onderwijs vraagt aandacht*

Het is van belang dat deze kinderen naar het (middelbaar) onderwijs gaan. Ze zijn daarvoor aangewezen op speciaal internationaal onderwijs in Haarlem of Hoofddorp. Op dit moment worden in de regio diverse acties ondernomen om de onderwijszekerheid zoveel mogelijk te garanderen.

### *Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning*

Er zijn er een aantal aspecten die een ruimtelijke onderbouwing behoeven in het kader van de omgevingsvergunning, zoals de aspecten stikstof depositie en parkeren. Zodra de aanvraag binnen is starten deze processen.

### *Looptijd koopcontract*

De koopovereenkomst wordt door de gemeente aangegaan onder ontbindende voorwaarden.

Deze volgende voorwaarde houdt in dat de koopovereenkomst ontbonden wordt wanneer:

1. Er voor het zomerreces geen positieve publiekrechtelijke besluitvorming door de raad van de gemeente Heemstede heeft plaatsgevonden over de aankoop van de onroerende zaak; en
2. de raad van de gemeente Heemstede het benodigde krediet ad € 1.928.500 (koopsom en verwervingskosten) niet ter beschikking heeft gesteld.

Zonder deze positieve publiekrechtelijke besluitvorming en de ter beschikkingstelling van het benodigde krediet door de raad, kan de overeenkomst door de gemeente worden ontbonden zonder dat er een boete is verschuldigd aan de verkoper. Wanneer verkoper of koper alsnog de koopovereenkomst wil ontbinden, waarbij de reden van ontbinding niet onder de ontbindende voorwaarden vallen, geldt een boete voor koper of verkoper. Dit is opgenomen in reguliere artikelen in de koopovereenkomst.

## Financiën

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vinden van locaties voor asielopvang, maar dragen de zorg vervolgens over aan het COA. Het COA draagt dan ook alle kosten met betrekking tot de huur-, inrichting- en exploitatielasten van een locatie. Gemeenten zijn verder verantwoordelijk voor het onderwijs aan leerplichtige minderjarigen en in bepaalde gevallen voor specialistische jeugdzorg. Voor zowel onderwijs als zorg worden extra middelen beschikbaar gesteld, via het COA of via de specifieke uitkeringen van het Rijk op basis van inwoneraantal. De amv'ers worden geregistreerd in de BRP van de gemeente en tellen daarmee mee als inwoner van de gemeente.

## Financiële regelingen voor gemeenten

Gemeenten met een asielopvang hebben recht op verschillende financiële vergoedingen. De uitkering van die vergoedingen loopt via het COA (zie [www.coa.nl/nl/financiele-regelingen-voor-gemeenten](http://www.coa.nl/nl/financiele-regelingen-voor-gemeenten)). Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks de

normbedragen vast voor de vergoedingen ervan en publiceert deze in de septembercirculaires van het gemeentefonds. Daarnaast is het Rijk bezig met een financiële vergoeding voor gemeenten in het kader van de spreidingswet.

#### *Lasten*

De woning wordt aangeschaft voor € 1.928.500 (aankoop en verwervingskosten). Hierin gaan we uit van een aanschaf van € 1.900.000 plus de verwervingskosten en overdrachtsbelasting van 1,5% € 28.500, totaal € 1.928.500. Vanaf 2024 schrijven we in 40 jaar hierop af en hebben daarmee kapitaallasten voor 40 jaar. De gemiddelde kapitaallasten (afschrijvingen en rente) zijn € 53.154. Zie voor de eerste vier jaar de berekening in de tabel hieronder.

#### *Baten*

De gemeente is met het COA overeengekomen de woning tegen een kostprijs dekkende huursom van € 75.900 excl. btw te verhuren aan het COA. In het huurcontract worden afspraken opgenomen over de jaarlijkse indexatie van de huur. Alle gebouw gebonden kosten (zoals onderhoud en duurzaamheid), de kapitaallasten van de investering zijn verdisconteerd in deze kostprijs dekkende huur en hebben daarmee een budgetneutraal effect op de gemeentelijke begroting. Het COA neemt de verbouwingkosten op zich en de gebruikskosten. Het verschil tussen de kapitaallasten en de huur aan het COA wordt gestort in de voorziening onderhoudsfonds woning en gebouwen.

Jaar (per 31-12)	2024	2025	2026	2027
Boekwaarde na afschrijving	1.928.500	1.880.288	1.832.075	1.783.863
<b>Kapitaallasten aankoop</b> (afschrijving en rente)	<b>57.855</b>	<b>57.614</b>	<b>57.373</b>	<b>57.132</b>

### **Financiële risico's**

#### *Ingaan huurperiode*

Het COA heeft drie maanden nodig voor de verbouwing van het pand. In het huurcontract is afgestemd dat de huurperiode bij plaatsing van de eerste amv'er in gaat. Dat betekent dat een deel van de kapitaallasten (inschatting rond de € 15.000) wellicht verwerkt moeten worden bij de voorjaarnota 2024.

#### *Planschade*

Om de opvang mogelijk te maken is een (tijdelijke) omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig, omdat er sprake is van een functiewijziging van 'wonen' naar 'maatschappelijke voorziening'. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan dit besluit leiden tot planschade. De planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, komt in beginsel ten laste van de gemeente. De gemeente heeft de mogelijkheid om (een deel van) deze schade te verhalen op derden (in dit geval het COA) via een verhaalsovereenkomst. Door een gespecialiseerd bureau is uitgezocht of er sprake is van planschaderisico en zo ja, hoe hoog dat risico wordt ingeschat. De uitkomst van het onderzoek door het gespecialiseerde bureau is dat het risico op planschade ingeschat wordt op nihil.

#### *Aflopen huurperiode / waardevermindering van het pand*

Wanneer de huurperiode door het COA om bepaalde redenen eerder afloopt dan 5 jaar en de gemeente geen nieuwe invulling kan vinden of de verkoopwaarde is verminderd, drukken de gedeerde kapitaallasten van het pand direct op de exploitatiebegroting van de gemeente. Als

beheersmaatregel kent de huurovereenkomst een wederzijdse opzegtermijn van een jaar, zodat de gemeente voldoende tijd heeft om een andere invulling te geven aan het pand.

## Planning/uitvoering

In de tabel hieronder worden de fases in de besluitvorming weergegeven en daaronder een tabel waarin is aangegeven welk bestuursorgaan hierin de bevoegdheid heeft. In de planning wordt uitgegaan van het gebruik van de reserve commissiedatum van 26 juni. Aan de raad de keuze om dit voorstel te agenderen op 6 juli of in een extra raadsvergadering in de week van 17 juli.

De koopovereenkomst wordt door de gemeente aangegaan onder de hierboven omschreven ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming. Deze voorwaarde loopt tot en met het zomerreces.

## Besluitvormingsproces

Fase & besluitvorming	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Vanaf Jan
<b>Raad</b> geeft wensen en bedenkingen mee over het Regionaal conceptplan asielopvang en stelt de uitgangspunten vast voor het zoeken naar nieuwe locaties (8 juni).								
Na 8 juni <b>college</b> besluit koopovereenkomst Heemsteedse Dreef en concept huurovereenkomst met COA aangaan onder ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming van de raad.								
Informatiebijeenkomst omwonenden locatie. Tussen 15 juni en 22 juni.								
<b>Commissie</b> (reservedatum 26 juni) bespreking aandragen locatie Heemsteedse dreef aan COA.								
<b>Raad</b> (6 juli of extra raad rond 17 juli) Besluit over beschikbaar stellen krediet t.b.v. aankoop locatie Heemsteedse Dreef en geeft wensen en bedenkingen mee.								
Ondertekening bestuursovereenkomst COA en <b>college</b> inzake de vestiging van een opvanglocatie en doelgroep.								
Omgevingsvergunning ( <b>collegebesluit</b> ).								
In gebruik nemen van het pand.								

## Bevoegdhedenmatrix bij opvang van asielzoekers

		Raad	College	Regio	COA
1	Vaststellen van definitief Regionaal plan opvang asielzoekers.			X	
2	Toevoegen van nieuwe locaties aan het Regionaal plan opvang asielzoekers die passen binnen de bestemmingsplannen.		X		
3	Koopovereenkomst locatie aangaan, onder ontbindende voorwaarde van positieve publiekrechtelijke besluitvorming door de raad.		X		
4	Wensen en bedenkingen meegeven aan college over toevoeging van locatie aan Regionaal conceptplan opvang asielzoekers.	X			
5	Verlenen omgevingsvergunning locaties.		X		
6	Budget ter beschikking stellen voor eventuele aankoop locaties.	X			
7	Wensen en bedenkingen meegeven aan college over bestuursovereenkomst.	X			
8	Aangaan huur- en bestuursovereenkomst.		X		X
9	Toewijzing doelgroep in locatie en verplaatsing van minderjarige vluchtelingen.				X

### *Toelichting:*

Ad 1). De provincie heeft van de landelijke overheid de opdracht gekregen de opgaven te verdelen per regio en per individuele gemeente, steeds op basis van inwoneraantal. De opgave is gebaseerd op de landelijke raming asielinstroom 2023. De inwonersaantallen komen van het CBS (2022), Heemstede heeft daarin 27.557 inwoners. De regio biedt via de provinciale regietafel asiel het regionale plan aan de Commissaris van de Koning aan.

Ad 2). Artikel 160 van de Gemeentewet geeft aan dat het college in ieder geval bevoegd is om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.

Ad 3 en 8). Artikel 160, lid 1, van de Gemeentewet geeft de bevoegdheid aan het college tot het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente, zoals het aangaan van een koopovereenkomst.

Ad 4 en 7). Artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet geeft aan indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente het college de raad vooraf inlichtingen geeft. Het college neemt geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Ad 5). Artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Burgemeester en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak wordt of zal worden uitgevoerd beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning. (NB. De raad besluit over de vaststelling of de wijziging van het bestemmingsplan. In het geval van de opvanglocaties van vluchtelingen en statushouders is echter sprake van (tijdelijke) omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan).

Ad 6). Artikel 189 van de Gemeentewet gaat over het budgetrecht van de gemeenteraad.

Ad 9). Op grond van de Wet COA is het COA is verantwoordelijk voor de uitvoering van de opvang.

## Samenwerking en communicatie

Na de instemming van de raad inzake het gewijzigde voorstel van het Regionaal conceptplan opvang asielzoekers op 8 juni en na het aangaan van de voorlopige koopovereenkomst door het college (onder de ontbindende voorwaarden), betrekken we de omwonenden van de locatie. Omwonenden ontvangen een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst en we informeren ze via de website, pers en de gemeentelijke pagina in de Heemsteder over deze locatie.

Tijdens de informatiebijeenkomst informeren we de omwonenden over de locatie en de doelgroep en gaan we met elkaar in gesprek. Ook nodigen we inwoners uit om aanwezig te zijn en in te spreken op de commissievergadering van 26 juni om hun wensen en zorgen te uiten over deze locatie. Tijdens de bijeenkomst worden de vraagstelling vanuit het Rijk, met als uitvoerder het COA en de positie van de gemeente in dit proces aangegeven. Inwoners kunnen ook vragen stellen en hun wensen, zorgen en gevoelens uitspreken. Tevens kunnen vrijwilligers, die te zijner tijd willen helpen, zich alvast aanmelden en uitleg krijgen over eventuele klussen of taken op dit vlak en de samenwerking met de begeleiders van het COA hierin. Gedurende het gehele proces houden we de omwonenden op de hoogte via de website en de gemeentelijke pagina in de Heemsteder.

## Vervolg participatie met de buurt

Nadat de raad heeft ingestemd met de financiering van de Heemstedse Dreef 156 wordt een vervolgbijeenkomst gepland. De bijeenkomst gaat over onderwerpen als de leefbaarheid, veiligheid, invulling van de buitenruimte en de sociale kant van het contact tussen de bewoners en omwonenden, zoals kennismakingsactiviteiten. Ook kan er na de verbouwing een kijkdag georganiseerd worden voordat de eerste bewoners het pand betrekken.

Over sommige onderwerpen vindt geen participatie plaats, zoals over de doelgroep die wordt opgevangen en het aantal personen. Omdat dat onderdelen zijn waarmee de haalbaarheid van de businesscase is bepaald en het hierbij gaat om algemene beleidsregels van het COA.

## Communicatiekalender

Tot aan de vakantieperiode ziet de communicatie er als volgt uit:

Na 9 juni	Brief: uitnodiging informatiebijeenkomst en uitnodiging voor commissievergadering	Omwonenden
Na 9 juni	Externe communicatie	alle inwoners en pers
22 juni	Informatiebijeenkomst	Omwonenden en raad
26 juni	Commissievergadering: mogelijkheid tot inspreken	Omwonenden
6 juli / extra vergadering 17 juli	Besluit raadsvoorstel	
Na 6 juli/najaar	Inplannen vervolg participatie	Omwonenden

## **Duurzaamheid**

Op de locatie aan de Heemstedse Dreef realiseert het COA toekomstbestendige woningen waar bij de verbouwing duurzame materialen worden gebruikt en ook aandacht is voor circulariteit.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: (Concept) Bestuursovereenkomst COA betreffende Heemstedse Dreef 156, actief openbaar

Bijlage 2: Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland, actief openbaar