

**STICHTING TOT BEHOUD GOED WOON- EN LEEFOMGEVING
IN DE COMPONISTEN BUURT HEEMSTEDE**

Van: Stichting tot behoud goed woon- en leefomgeving in de componisten buurt Heemstede,
hierna te noemen "de stichting"

Aan: College van burgemeesters en wethouders
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

Heemstede 15 januari 2024

**Betreft: Pro forma zienswijze besluit tijdelijke omgevingsvergunning Heemstedse Dreef 156
Uw kenmerk 1221004**

Geacht college,

De stichting heeft kennisgenomen van het voornemen van het college om een (tijdelijke) omgevingsvergunning te verlenen aan het COA voor "het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van woning Heemstedse Dreef 156 als een tijdelijke opvang locatie voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen [amv-ers] voor de duur van vijf jaar na ingebruikname".

De stichting geeft hierop haar zienswijze, als volgt:-

1. De gemeente is 'juridisch eigenaar' van woning H'dreef 156 ["de woning"] en voornemens om deze te verhuren aan het COA voor gebruik als AZC voor tijdelijk opvang van amv-ers;
2. Daarmee is sprake van een huurverhouding tussen de partijen, waarbij het COA een publiekrechtelijk zelfstandig bestuursorgaan is;
3. De gemeente is verplicht onderhavig gemeentelijk vastgoed object te verduurzamen van energielabel F tot energielabel A+++ , en het geschikt moment is nu daar om hier uitvoering aan te geven;
4. In geval de omgevingsvergunning wordt verleend, dient COA zorg te dragen dat het door haar te huren object voldoet aan alle eisen die aan het beoogde gebruik voor huisvesting van amv-ers mag worden gesteld.
5. Het voorgaande [4] laat onverlet de verplichting van de gemeente [als eigenaar/verhuurder] om het object te verduurzamen, immers deze verplichting bestaat ook indien de woning niet zou worden verhuurd aan het COA;
6. De exploitatie van de woning als AZC vraagt om grootschalige bouwkundig en brandveilige aanpassingen in de binnenschil van de woning – waaronder een herindeling en herinrichting van de binnenruimtes;
7. Het COA heeft aangegeven over de expertise en ervaring te beschikken om zowel de verduurzaming als de noodzakelijk bouwkundige aanpassingen [binnenschil] zelfstandig te plannen en doen laten uitvoeren onder bestaande raamovereenkomsten met vaste aannemers;
8. Op grond hiervan is de gemeente voornemens is om de verantwoordelijkheid voor zowel de realisatie van de verduurzaming als de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen binnenschil – in handen te leggen van huurder [COA];
9. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor verduurzaming voor rekening komen van de gemeente [eigenaar/verhuurder], terwijl de kosten voor bouwkundige aanpassingen [binnenschil - noodzakelijk voor exploitatie als AZC] voor rekening komen van het COA [huurder];

10. Hierbij lijkt de gemeente voorbij te gaan, dat het in de praktijk onmogelijk is om [achteraf] tot een zuivere kostenverdeling te komen tussen deze twee categorieën [werk] en derhalve dat zulk een overeenkomst een groot risico vormt tot onbeheersbare budgetoverschrijdingen voor de gemeente. Bovendien de ervaring van deskundigen is dat dit type werkzaamheden zich absoluut niet leent voor uitvoering onder raamovereenkomsten, onder de voorgestelde aanpak;
11. Onderscheid dient te worden gemaakt tussen enerzijds de op zichzelf staande verplichting van de gemeente [eigenaar] om de woning te verduurzamen en anderzijds de verplichting van huurder om zorg te dragen dat de voor exploitatie als AZC noodzakelijke aanpassingen binnenschil voldoen aan alle daaraan te stellen eisen.
12. Door huurder [COA] opdracht te geven om de verduurzaming van de woning uit te voeren is niet alleen sprake van een huurverhouding tussen de partijen maar ontstaat tevens een opdrachtgever-opdrachtnemer verhouding. Immers de gemeente is de aanbestedende dienst in deze en is gehouden onder de aanbestedingswet 2012 om dit werk "meervoudig onderhands" aan te besteden [en niet "enkelvoudig onderhands", zoals kennelijk thans het plan is];
13. Er is geen sprake van publiekrechtelijke samenwerking tussen de partijen in de zin van de wet (Wgr), ¹ immers geen van de in deze wet genoemde vormen van mogelijke publiekrechtelijke samenwerking is hier van toepassing.

CONCLUSIE

De stichting stelt zich op grond van het bovenstaande op het standpunt dat:-

- het onderhavige plan van het college om de verduurzaming enkelvoudig onderhands te gunnen aan het COA in strijd is met de aanbestedingswet 2012 - discriminerend en eerlijke competitie tussen gekwalificeerde aannemers in de regio Heemstede uitsluit;
- het college niet heeft aangetoond - noch zich heeft verzekerd van de goedkeuring de gemeenteraad - dat afwijken van de wet gerechtvaardigd is, in de gegeven situatie;
- derhalve dat verlening van de omgevingsvergunning dient te worden uitgesteld totdat de plannen van het college zijn herzien, instemming heeft van de raad en wettelijk toetsing kan weerstaan.

Hooachtend