

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 24 augustus 2022 19:20
Aan: 5.1 lid 2 onder e ; 5.1 lid 2 onder e
CC: 5.1 lid 2 onder e
Onderwerp: RE: 5.1 lid 2 onder e advocaten - t Elshuys/Advies - 13 173

Eigenaresse is opgehitst of onder druk gezet door omwonenden, haar makelaar is verbijsterd (en wij ook), de buurt heeft aangegeven het pand te willen kopen en eigenaresse heeft deze kant gekozen..

Groet,

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 24 augustus 2022 17:18
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Onderwerp: FW: 5.1 lid 2 onder e advocaten - t Elshuys/Advies - 13 173

Het hotel krijgt toch nog een staartje.

Groet,

5.1 lid 2 onder e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Datum: woensdag 24 aug. 2022 4:25 PM
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>, 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Onderwerp: 5.1 lid 2 onder e advocaten - t Elshuys/Advies - 13 173

Beste collega's,

Bijgaande brieven van 5.1 lid 2 onder e advocaten te 5.1 lid 2 onder e zijn vandaag binnengekomen.

Met vriendelijke groeten,

5.1 lid 2 onder e

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 13:05
Aan: 5.1 lid 2 onder e
CC: 5.1 lid 2 onder e
Onderwerp: RE: risico's koopovereenkomst

ok

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 13:01
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Onderwerp: RE: risico's koopovereenkomst

Nee, dit is te mager.

Memo met wat en hoe groot de risico's zijn en ook hoe we die mitigeren. Als we 5.1 lid 2 onder e inschakelen moeten deze risico's ook bij hem bekend zijn.

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 12:58
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Onderwerp: FW: risico's koopovereenkomst

Dag 5.1 lid 2 onder e ,

Is hiermee de voorgestelde mail ondervangen of heb je meer nodig?

Groet, 5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 11:51
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
Onderwerp: RE: risico's koopovereenkomst

Onderwerp: RE: risico's koopovereenkomst

Beste 5.1 lid 2 onder e ,

We gaan proberen om m.b.v. de notaris waar mogelijk mitigerende maatregelen (=schadeberperkende maatregelen) door te voeren. Dan zijn de scherpe puntjes er in ieder geval van af.

Groet

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 11:45
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>

CC: [5.1 lid 2 onder e @coa.nl](mailto:5.1.lid.2.onder.e@coa.nl)>

Onderwerp: risico's koopovereenkomst

Hoi [5.1 lid 2 onder e](mailto:5.1.lid.2.onder.e) ,

Ik heb [5.1 lid 2 onder e](mailto:5.1.lid.2.onder.e) ook nog even gebeld en die kwam tot dezelfde conclusie als wij samen (..). Hij vroeg mij wel even de mogelijke risico's in een mail op te sommen, alsook de context (deadlines, druk etc), zodat hij dit met kan delen. We kwamen tot de volgende 3 punten:

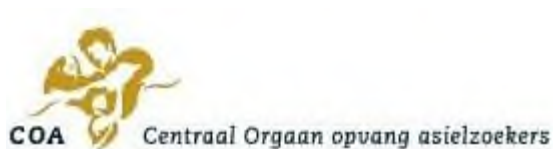
- Geen Bibop controle mogelijk op de manier zoals hier nu beschreven staat
- Kans op betaling aan 'derden', niet zijnde de koper
- Kans op grondvervuiling

Zie jij er nog meer?

Groet,

[5.1 lid 2 onder e](mailto:5.1.lid.2.onder.e)

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA)
Vastgoed & facilitair



Website: www.coa.nl

Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag

Postadres: [Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag](mailto:Postbus.30203.2500.GE.Den.Haag)

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: maandag 15 augustus 2022 08:44
Aan:
CC: 5.1 lid 2 onder e ; 5.1 lid 2 onder e
Onderwerp: RE: verloop aankoop hotel 't Elshuys Albergen
Bijlagen: 20220718 - Dwingend jur instr - casus Tubbergen - v0.5.docx

Goedemorgen 5.1 lid 2 onder e ,

Bijgaand bedoelde memo.

In de verkoopovereenkomst wordt bij 6.4 gesteld dat verkoper niet bekend is dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in 6.3 omschreven gebruik (hotel/restaurant).

In bijlage 4, een bodemonderzoek uit 1999, is aangegeven dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK's, maar dat dit niet ongebruikelijk is op plekken waar al tientallen jaren van bebouwing sprake is. Daarnaast komen er enkele individuele PAK's van nature voor in de bodem. Waarschijnlijk is er een verband met de aanwezigheid van enig puin in de bovengrond (aldus het rapport).

De ondergrond is niet verontreinigd met de conclusie dat het 'geen verdachte locatie' is, mijn derde punt is dus wellicht iets tekort door de bocht geformuleerd.

Groet, 5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: zondag 14 augustus 2022 09:37
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl
Onderwerp: RE: verloop aankoop hotel 't Elshuys Albergen

5.1 lid 2 onder e ,

Dank je. Ziet er goed uit. In onderstaande e-mail wordt gesproken van een "begeleidende memo" inzake overleg met BZK en J&V. Zou je deze nog kunnen toevoegen? Verder is in eerdere stukken gesproken van een lichte verontreiniging die bij koper bekend is. In onderstaande e-mail zeg je dat er geen grondverontreiniging is. Dit matcht niet met eerdere stukken. Mij lijkt dit nog aanpassen. Dank.

Gr., 5.1 lid 2 onder e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl
Datum: vrijdag 12 aug. 2022 10:12 AM
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl
Kopie: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl, 5.1 lid 2 onder e @coa.nl
Onderwerp: verloop aankoop hotel 't Elshuys Albergen

Dag 5.1 lid 2 onder e ,

N.a.v. ons telefoongesprek van afgelopen woensdag, hierbij een schets over het verloop van het aankoop van Hotel 't-Elshuys en de mogelijke risico's die COA hierin zou kunnen lopen.

1. Context

Vanaf medio april 2022 wordt er gesproken over de aankoop van Hotel 't Elhuys in Albergen (gemeente Tubbergen) als pilot voor toepassing van het juridisch instrumentarium. Er is veelvuldig overleg hierover gevoerd met de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie en Veiligheid (zie ook begeleidende memo). Uiteindelijk is een positief advies afgegeven en heeft JenV per email verklaard als bevoegd gezag te zullen optreden ingeval gemeente Tubbergen niet zou meewerken om het hotel als noodopvanglocatie t.b.v. 200 personen in te zetten.

Vanaf het moment waarop bestuurlijk opdracht is gegeven tot aankoop, op 25 juli 2022, is de interne organisatie betrokken bij de tot standkoming van de overeenkomst, inclusief landsadvocaat en notaris. Als snel werd duidelijk dat het proces onder enorme tijdsdruk stond, enerzijds door het politiek momentum, anderszijds door het ultimatum dat verkoper stelde (8 augustus 2022), er werd immers al ruim 4 maanden onderhandeld en verkoper dreigde af te haken. Daarnaast was bestuurder Joeri Kapteijns, initiatiefnemer van de pilot, tot uiterlijk dinsdag 9 augustus 2022 beschikbaar voor ondertekening. Daarna zou hij in het buitenland met vakantie zijn. Een ander tekenbevoegd bestuurder (Milo) zou pas twee weken later terug zijn. Tot en met dinsdagmiddag 9 augustus 16.00 uur zijn er opmerkingen van zowel notaris als landsadvocaat verwerkt in de laatste versie en is er nog afstemming geweest met JZ over enkele punten. Voor een dergelijk proces geldt uiteraard de standaard procedure (sharepoint) waarop elke afdeling zijn of haar finaal akkoord (of commentaar) kan geven. In het onderhaviger geval was dit om genoemde redenen niet mogelijk, waardoor de eindversie niet als gebruikelijk door JZ, landsadvocaat en notaris nog kon worden beoordeeld. Door [5.1 lid 2 onder e](#) en mij werd aangenomen dat na verwerking van de laatste opmerkingen een ieder akkoord was met de laatste versie (NB voor een bestuurlijk vastgoed regisseur was dit proces verre van optimaal, laat dat duidelijk zijn). Deze laatste versie van de overeenkomst is dan ook naar Joeri Kapteijns gezonden ter ondertekening.

2. Mogelijke risico's

Omdat er wellicht toch enkele hiaten in de koopovereenkomst zijn gesloten en dit mogelijk risico's voor koper COA met zich mee kan brengen, zijn deze als volgt te benoemen:

- Een bibop procedure zoals die nu beschreven staat is niet uitvoerbaar, hetgeen betekent dat verkoper mogelijk een strafblad heeft
- In de overeenkomst staat vermeld dat betaling door koper dient te geschieden aan verkoper of aan een derde partij, dit laatste zou een mogelijk risico kunnen betekenen
- Er is geen feitelijk grondverontreiniging aangetroffen, het risico bestaat dat later blijkt dat dit wel aanwezig is.

3. Inschatting

De inschatting is dat deze risico's aanvaardbaar zijn. De notaris van het COA kan genoemde hiaten mitigeren alvorens de akte passeert. Tot slot hebben wij de indruk te maken te hebben met een verkopende partij die te goeder trouw is en waar COA inmiddels 4 maanden constructief mee in gesprek en onderhandeling is. Het betreft een eigenaresse die haar familiehotel noodgedwongen moet te verkopen omdat het operationele werk haar teveel is geworden. Ook de makelaar heeft benadrukt een goede zaak te willen doen en heeft tot op heden transparant en fair gehandeld.

Hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Vriendelijke groet, [5.1 lid 2 onder e](#)

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA)
Vastgoed & facilitair



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Website: www.coa.nl

Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag

Postadres: [Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag](#)

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: dinsdag 2 augustus 2022 15:56
Aan: 5.1 lid 2 onder e ; 5.1 lid 2 onder e
Onderwerp: FW: Ruw verslagje Verkenning inzet dwingend instrumentarium Tubbergen #2

Net gebeld door JenV met vraag over aanleiding, als bijgaand, groet, 5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e
Verzonden: dinsdag 2 augustus 2022 15:55
Aan: 5.1 lid 2 onder e @minjenv.nl>
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @minjenv.nl>
Onderwerp: RE: Ruw verslagje Verkenning inzet dwingend instrumentarium Tubbergen #2

Aanleiding.

Op basis van twee zogenaamde 'leads', opvangmogelijkheden voor vluchtelingen 5.1 lid 2 onder e en een Hotel in Albergen (koop), heeft begin april een gesprek plaatsgevonden met B&W gemeente Tubbergen over de vestiging van deze twee potentiële COA opvanglocaties. Men stond hier aanvankelijk niet negatief tegenover, 5.1 lid 2 onder e

Kort daarop heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van de Veiligheidsregio Twente waar een negatief sentiment is ontstaan over opvang asielsezoekers (discussie over cijfermatige aantallen in de regio).

In een tweede gesprek met de wethouder bleek dat ook in Tubbergen de stemming was omgeslagen en gaf men aan niet meer bereid te zijn om asielsezoekers op te vangen in met name het betreffende Hotel 't Elshuys in Albergen. Vervolgens heeft COA nog getracht een tussenoplossing te zoeken middels het aanbod van een opvangcombinatie van statushouders (ca 50) en asielsezoekers (ca 150), echter gemeente Tubbergen was wel bereid om statushouders op te vangen maar geen asielsezoekers met het argument dat dit bestemmingstechnisch (kort durend recreatief gebruik) niet zou passen en dat de gemeenschap Albergen te klein zou zijn om een dergelijke grote groep op te kunnen vangen. (NB Hotel 't Elshuys kan turnkey per direct overgenomen worden en beschikt over een capaciteit voor 80 gasten, door COA eenvoudig op te schalen naar 200 plekken).

Joeri Kapteijns heeft daarop nogmaals contact gezocht met B&W en kreeg te horen dat de gemeente niet meer wilde meewerken om bovengenoemde redenen. Joeri heeft aangegeven dat indien men niet zou meewerken mogelijke dwang onderzocht gaat worden. Vervolgens heeft hij intern bij het COA opdracht gegeven om deze situatie te gebruiken als pilot voor mogelijke toepassing van het juridisch instrumentarium. Inmiddels heeft er een afweging plaatsgevonden met positief advies dat vastgelegd is in een document (als bekend).

Ter info: zojuist (vanmiddag) vanuit BZK het bericht ontvangen dat casus Tubbergen gisteren met minVRO is besproken. Hij is akkoord met vergunningverlening door het Rijk. Als stasJenV het besluit (tot het afgeven van een vergunning) aan hem voorlegt, zal hij dit (mede) ondertekenen.

Vanuit JenV nog geen nieuws.

Vriendelijke groet,

5.1 lid 2 onder e

Van: 5.1 lid 2 onder e @minjenv.nl]
Verzonden: dinsdag 2 augustus 2022 14:58
Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>
CC: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>; 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>

[5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>

Onderwerp: RE: Ruw verslagje Verkenning inzet dwingend instrumentarium Tubbergen #2

Hoi [5.1 lid 2 onder e](#) ,

Zou je je telefoonnummer kunnen sturen? Ivm Tubbergen. Heeft enige spoed.

Groet,

[5.1 lid 2 onder e](#)

.....
Ministerie van Justitie en Veiligheid
Directoraat-Generaal Migratie
Directie Migratiebeleid
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20301 | 2500 EH | Den Haag
.....

www.rijksoverheid.nl/jenv

Van: [5.1 lid 2 onder e](#) @coa.nl>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 08:24

Aan: [5.1 lid 2 onder e](#) @coa.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @coa.nl>;
[5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>;
[5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>;
[5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Ruw verslagje Verkenning inzet dwingend instrumentarium Tubbergen #2

Zie pagina 4

Van: [5.1 lid 2 onder e](#)

Verzonden: woensdag 22 juni 2022 10:08

Aan: [5.1 lid 2 onder e](#) @coa.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>;
[5.1 lid 2 onder e](#) @coa.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minjenv.nl>;
[5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>; [5.1 lid 2 onder e](#)
[5.1 lid 2 onder e](#) @minbzk.nl>

Onderwerp: Ruw verslagje Verkenning inzet dwingend instrumentarium Tubbergen #2

Ruw verslagje

- Bestemmingsplan niet passend voor wonen asielzoekers
- Als het niet direct passend is kan gemeente gedoog besluit nemen
- Vraag aan [5.1 lid 2 onder e](#) : kan Rijk ook gedoogbesluit overnemen? Dat is lastig ivm handhaving
- Dan moeten we bestemmingsplan vanuit het Rijk aanpassen
- Dus wat kan
 - o Vergunning op afwijking bestemmingsplan geven à 8 weken en sneller à je trekt het aan je, is nationaal belang
 - o Rijk bestemmingsplan wijzigen à inpassingsplan à dan moet je langs kamer

- Willen we dit instrument inzetten in deze casus op dit moment (voor- en nadelen, afweging) – @ 5.1 lid 2 onder e
- , 5.1 lid 2 onder e , 5.1 lid 2 onder e
 - o op dit aantal bewoners inzetten (is het materieel).
 - o Weerstand komen
 - o Want er is een forse inzet op nodig om de procedure te doorlopen, en bezwaar en beroep
 - o Wat voor werk levert het op - @ 5.1 lid 2 onder e
 - o Is wel een voorbeeldfunctie richting de rest van Nederland... De voorbeeldfunctie kan twee kanten opslaan, kan ook dat gemeenten niet meer willen/gaan die kijken dan naar het Rijk
 - o Neem huidige context mee in ogenschouw, is nu heftig
- Wat is hier voor nodig – @ 5.1 lid 2 onder e inclusief welke bureaus we normaal gebruiken o Normale vergunning aanvragen, maar dan bij het Rijk
- 5.1 lid 2 onder e à verkennen mogelijke toekomstige samenwerking
- Ter info: wellicht huurt COA 60 kamers voor vluchtelingen, zitten al 10 statushouders

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Ministerie van Justitie en Veiligheid

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Ministry of Justice and Security

Van: 5.1 lid 2 onder e

Verzonden: woensdag 20 april 2022 16:50

Aan: 5.1 lid 2 onder e @coa.nl>

Onderwerp:

Beste 5.1 lid 2 onder e ,

Bijgaand de verkoopbrochure.

Hierin staat het algemene verhaal.

Als we verder gaan moeten we even kijken naar de details zoals de kok, grolsch en wat kleine zaken.

Laat ik voorop stellen dat alles op te lossen is en dit soort zaken totaal geen deal breaker kan en/of mag zijn.

Wel verkopen we het geheel "as it is"

We hebben absoluut geen geheimen en volgens mijn informatie klopt alles, maar ik heb liever dat alles van te voren gekeurd en onderzocht wordt door koper, zodat 5.1 lid 2 onder e naderhand geen toestanden kan krijgen.

Als je meer informatie wenst dan hoor ik graag.

Hartelijke groet,

5.1 lid 2 onder e

