

14-1-2025

Investeringsmemo light

Noodopvang voor 300 plaatsen aan de
Franse Kampweg 36 in Bussum



Gevraagd besluit

Gevraagd wordt om:

- In te stemmen met de realisatie van **300** plekken netto technische capaciteit ten behoeve van noodopvang tot en met juli 2027.
- Het toekennen van:
 - o de totale investeringskosten van het voorliggende plan, die geraamd zijn op € 5.1.1.c incl. btw.
 - o de met het plan gemoeide huurverplichting van de grond € 5.1.1.c /jaar. Dit voor een periode van 2 jaar en 7 maanden en daarmee zijn de totale huur kosten van de grond € 5.1.1.c .
 - o het huurbedrag voor de units voor de huisvesting per maand van € 5.1.1.c en voor de totale periode is dit € 5.1.1.c
- Akkoord te gaan met de ontwikkeling van een Nood Opvang locatie die **3,7 x** hoger is dan de kostprijsvergoeding en daarmee akkoord te gaan met een negatief resultaat van € 5.1.1.c
- De Projectkosten komen ten laste van te openen kostenplaats bij V&F.

Dit document vereist de goedkeuring van onderstaande functies.

Naam	Functie	Tekenbevoegd	Datum	Toelichting
Milo Schoenmaker	Bestuursvoorzitter	5.1.1.c		
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 5.1.2.e	5.1.1.c		
5.1.2.e 5.1.2.e	Business control	Instemming		
5.1.2.e	Juridische zaken	Instemming		

Afstemming

Dit voorstel is voorafgaand aan de indiening afgestemd met:

- 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e – 5.1.2.e 5.1.2.e

Inhoud

.....	0
Gevraagd besluit.....	1
Afstemming	2
1. Inleiding	4
2. Status project.....	5
3. Het Project.....	6
3.1 Projectdefinitie	6
3.2 Programma	6
3.3 Aantallen en typologie.....	6
3.4 Locatie & contracten	6
4. Bestuurlijk perspectief.....	7
5. Aanbesteding	7
6. Investeringskosten.....	8
7. Risicomanagement	9
8. Projectorganisatie.....	11
9. Planning	11
10. Bijlagen:	12

1. Inleiding

Aan het COA is de locatie aan de Franse Kampweg 36 aangeboden. Dit is een voormalig bedrijventerrein in particuliere handen en in eigendom van VOF FransVast. Op de locatie waren een aantal bedrijven, zoals een camperverhuurbedrijf, gehuisvest in tijdelijke bebouwing. Deze bebouwing is inmiddels verwijderd. Naast het perceel dat aangeboden is, staat een voormalig horecagroothandel van dezelfde eigenaar. Deze bebouwing blijft vooralsnog behouden.

De eigenaar heeft als doel het hele perceel inclusief voormalige horecagroothandel te ontwikkelen met een woningbouwprogramma en een middelbare school. In de tussenliggende periode is het terrein voor het COA beschikbaar en kan het worden gehuurd.

2. Status project

De gemeente is voornemens om op zeer korte termijn te besluiten om de locatie aan te wijzen als asiellootatie. Voorafgaande aan haar besluit wil de gemeente dat de huurovereenkomst met de eigenaar ondertekend is. Hiervoor is een goedgekeurde business case noodzakelijk.

Op het gehuurde terrein kunnen units worden geplaatst voor 300 bewoners en er is voldoende ruimte voor de noodzakelijke voorzieningen. Na (kostprijs) onderzoek gedaan te hebben is ervoor gekozen om de units te gaan huren. Het terrein is door de huurder inmiddels vrijgemaakt van bebouwing.

Na het opleveren van het terrein zal deze worden ingericht voor het plaatsen van de units. Hiervoor zijn nog geen verplichtingen aangegaan. De aanbesteding zal via het DAS plaatsvinden.

3. Het Project

3.1 Projectdefinitie

Het COA realiseert voor 300 bewoners woonruimte in units die voldoen aan het PVE Noodopvang. Daarbij worden ook alle noodzakelijke voorzieningen en ruimten voor ondersteuning gerealiseerd. Het perceel biedt meer dan voldoende buitenruimte voor ontspanning.

In samenwerking met Exploitatie, en Opvang en Begeleiding worden de units zodanig ingericht dat een tijdelijke woonomgeving wordt gecreëerd vanaf medio mei 2025 tot medio medio 2027.

Verder zal de inrichting het mogelijk maken voor de bewoners om zelf te kunnen koken in de decentrale keukens en zal er ook in pandige douche, toilet en recreatieruimte worden gecreëerd.

3.2 Programma

De noodopvang bestaat uit woonunits, vaste douches, toiletten, keukens en was en droog gelegenheid alsmede in pandige maar ook buiten recreatievoorzieningen. Daarnaast zullen meerdere schoollokalen worden ingericht voor allerlei onderwijs- en dagbestedingsactiviteiten. De locatie zal worden ingezet als Noodopvang voor reguliere asielzoekers.

3.3 Locatie & contracten

Het perceel aan de Franse Kampweg 36 in Bussum wordt gehuurd van VOF FransVast waarbij de onder andere volgende afspraken gemaakt zijn:

- Het perceel is vrij van bebouwing en verharding beschikbaar voor het COA
- Een aantal hekken en ontsluiting worden aangepast waarbij het hele perceel omheind is.
- Er kan gebruik gemaakt worden van de beschikbare ondergrondse infrastructuur.

- Bij oplevering na gebruik moeten bepaalde delen van het terrein verhard blijven.

Nadat het COA heeft ingestemd met de investering en het huurcontract zal de gemeente beslissen over het gebruik als tijdelijke opvang van asielzoekers op deze locatie.

4. Bestuurlijk perspectief

De gemeente Gooise Meren aangegeven dat de locatie aan de Franse Kampweg 36 voor haar interessant is als tijdelijke locatie voor noodopvang. Uit onderzoek door COA is gebleken dat de locatie aan de Franse Kampweg 36 een geschikte is.

Met de gemeente is afgesproken:

- Het COA huurt voor 2 jaar en 7 maanden het perceel aan de Franse Kampweg 36 in Bussum;
- Er wordt minimaal verbouwd conform het PvE Nood met de benodigde voorzieningen voor bewoners
- Er wordt een huurovereenkomst afgesloten met de eigenaar voor € 51.100 per jaar voor een periode van 2 jaar en 7 maanden voor Noodopvang;
- Het COA heeft bevestigd dat het blijft gaan over de doelgroep: reguliere instroom vanuit Ter Apel.

5. Aanbesteding

De locatie in Bussum kan relatief snel ontwikkeld worden. Daarvoor worden de volgende stappen ondernomen:

Er zijn op dit moment nog geen aangegane contractuele verplichtingen met aannemers. De Bestuurlijk overeenkomst wordt aangegaan na besluitvorming COA waarna de huurovereenkomst met de eigenaar wordt afgesloten. Op hoofdlijnen is er al wel een akkoord bereikt met de vastgoedeigenaar.

Voor de aanbesteding zal gebruik worden gemaakt van de onderhands meervoudige aanbestedingsvorm. Er worden drie raamcontracten benaderd, te weten Spie Building, Heijmans en Koopmans voor de plaatsing van de units en de aanleg van de boven- en ondergrondse inrichting van het terrein. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de laagste prijs.

6. Investeringskosten

In onderstaande tabel is de netto kostprijsvergoeding voor reguliere opvang afgezet tegen de kostprijs voor de duur van de tijdelijke opvang. De resultante is een netto kostprijs vergoeding die een factor <3,7> hoger is dan de kostprijsvergoeding voor reguliere opvang. Daarmee valt dit project onder de “Gouden Lijn”. (zie bijlage 2)

De plankosten voor deze ontwikkeling die de gemeente in rekening zal brengen, zijn niet opgenomen in dit overzicht.

	Nieuw
Kostprijsvergoeding (huur + afschrijving) bruto per jaar	5.1.1.c
Exploitatieduur in maanden	24
Technische capaciteit.	330
Bestuurlijke capaciteit	300
Gemiddeld bezettingspercentage	91%
Maximaal aantal bewoners	300
Gemiddeld aantal bewoners (Bezetting t.b.v. de opbrengstberekening)	300
Eenmalige investering	5.1.1.c
(huur) kosten per maand	5.1.1.c
Kosten per maand	5.1.1.c
Kostprijsvergoeding per maand	5.1.1.c
Resultaat per maand	5.1.1.c
Totaal resultaat looptijd	5.1.1.c
Kostprijs op jaarbasis per TC	5.1.1.c
Netto Kostprijs / vergoeding	5.1.1.c

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de investeringskosten en de huurbedragen voor het realiseren van de huisvesting op deze locatie

		koop		huur	
Kosten 'realisatie' - Stelposten	SAP	exclusief	inclusief	exclusief	inclusief
Kostenraming Humble Infra (tot 511c 511c)					
Kostenraming Humble Units/Opstallen					
Aanvullende Infra post voor de zekerheid					
CAI-systeem aanleg					
Bebording intern/extern					
BMI					
Sluitplan					
Terrein / fietsrekken					
Opleverschoonmaak					
Terrein / speeltoestellen / basis inrichting					
investeringen voor buurt					
Huur Grond Bussum					
Kosten realisatie					
Advies - Stelposten					
Omgevingsvergunning					
Stikstofdepositie					
Flora&Fauna					
Legeskosten					
Brandveiligheid					
Legionella					
tekenwerk					
projectbegeleiding					
Kosten advies					
Totale kosten					
Onvoorzien					

7. Risicomanagement

Risicogebied	Risico omschrijving	Mitigerende maatregelen	Afgedekt
Politiek/ Bestuurlijk	Politiek /de gemeente de plannen niet steunt en/of enkel op een andere wijze accepteert, wat tot vertraging leidt in het proces en mogelijk hogere kosten.	Er volgt een concept bestuursovereenkomst met de gemeente Gooise Meren	Ja, mondeling en deze wordt op korte termijn ondertekend
Juridisch/ Wettelijk	Project niet voldoet aan het bestemmingsplan en/of benodigde vergunningen niet worden verkregen.	Is afgestemd met gemeente en deze werkt in principe mee aan het verstrekken van de vergunningen.	Ja
Sociaal/ Maatschappelijk	Overige stakeholders (omwonenden, bewoners, winkeliers, etc.) het plan niet accepteren. Bezwaren kunnen leiden tot vertraging in het proces en hogere kosten.	Is vooraf – mede door evaluatie en instemming raad- afgedekt. Organiseren van een (kort lopende) participatie traject.	ja
Technisch	Er is onvoldoende energie, water of afvoer (riool) beschikbaar	Vooraf onderzoeken of deze capaciteit beschikbaar is	ja
Financieel	Raming voor de inrichting van het terrein valt lager uit dan het DAS oplevert.	Adviseurs betrekken, bouwteam betrekken, vastgoedregisseur betrekken (afdekken programmerisico)	Ja

Bovenstaande risico's zijn algemeen gedefinieerde risico's die bij elk project en in elke fase gemonitord worden.

8. Projectorganisatie

Naam	Functie	Afdeling
• 5.1.2.e	• 5.1.2.e	• V&F
• 5.1.2.e	• 5.1.2.e	
	• 5.1.2.e	
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e	• O&B
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e 5.1.2.e	• O&B
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e 5.1.2.e	
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e	• V&F, Goederenlogistiek
• 5.1.2.e	• 5.1.2.e	• ICT
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e	• O&B, Facilitair
• Nog niet bekend	• 5.1.2.e	• Witteveen & Bos
• 5.1.2.e	• 5.1.2.e 5.1.2.e	• Humble

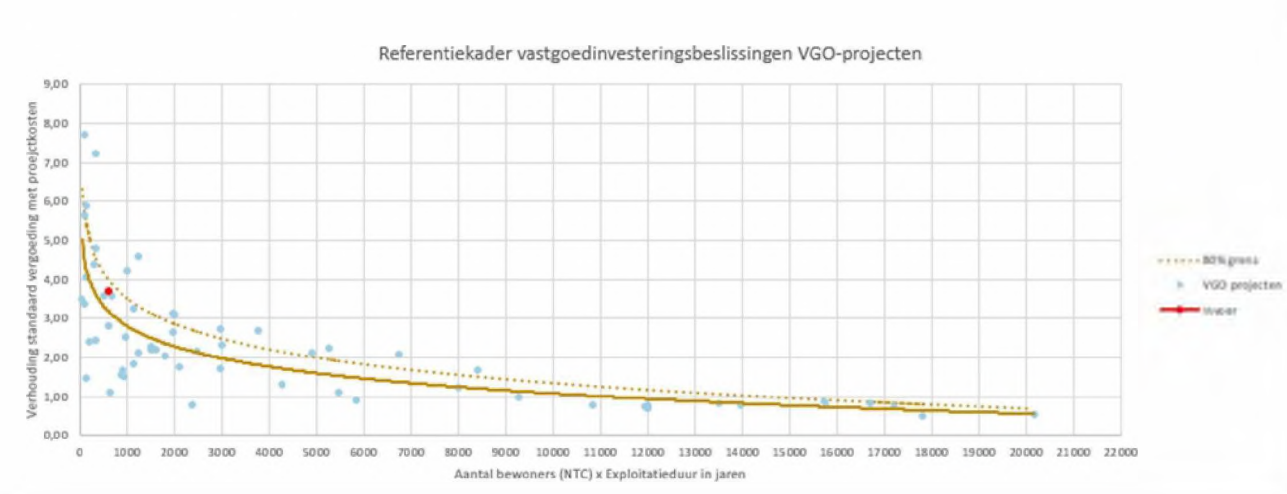
9. Planning

Onderdeel	Data
Interne besluitvorming	MTIP 28 januari, directie en bestuur XXX
Definitieve gunning	<1 januari 2025
BOPA (vergunning)	Q1 2025
Realisatiefase	Q2 2025

10. Bijlagen:

1. Huurovereenkomst
2. 'Gouden lijn' Bussum

Bijlage 2 'Gouden lijn' Bussum



Onderwerp: Nood opvang Franse Kampweg 36 Bussum

Doelstelling: Ter besluitvorming MTIP/Directie

Portefeuillehouder: 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e / 5.1.2.e

Directie / afdeling: Vastgoed en facilitair/ team Noodopvang

Gevraagd besluit

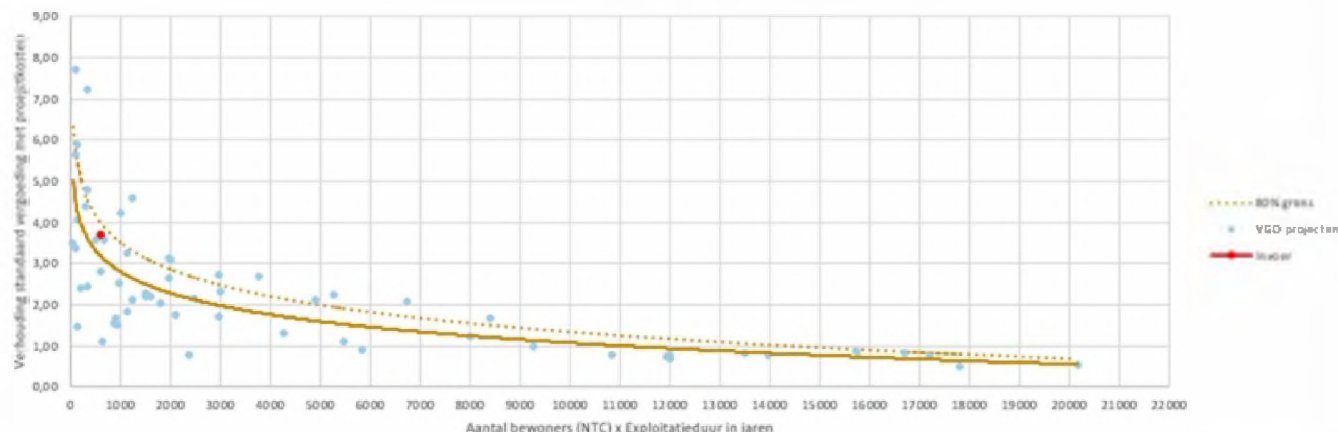
- In te stemmen met de realisatie van **300** plekken netto technische capaciteit ten behoeve van noodopvang tot en met juli 2027.
- Het toekennen van:
 - o de totale investeringskosten van het voorliggende plan, die geraamd zijn op € 5.1.1.c incl. btw.
 - o de met het plan gemoeide huurverplichting van de grond € 5.1.1.c /jaar. Dit voor een periode van 2 jaar en 7 maanden en daarmee zijn de totale huurkosten van de grond € 5.1.1.c -.
 - o het huurbedrag voor de units voor de huisvesting per maand van € 5.1.1.c en voor de totale periode is dit € 5.1.1.c
- Akkoord te gaan met de ontwikkeling van een Nood Opvang locatie die 3,7 x hoger is dan de kostprijsvergoeding en daarmee akkoord te gaan met een negatief resultaat van € 5.1.1.c
- De Projectkosten komen ten laste van te openen kostenplaats bij V&F.

Managementsamenvatting

Gevraagd wordt in te stemmen met de realisatie van 300 plekken voor reguliere asielzoeker aan de Franse Kampweg 36 in Bussum.

De locatie betreft een voormalig bedrijventerrein en wordt gehuurd van een particulier. De opstallen zijn verwijderd waardoor de mogelijkheid bestaat om units te plaatsen voor de opvang van asielzoekers voor een periode van ongeveer 2 jaar. De netto kostprijs/vergoeding verhouding is 3,7 voor dit project. (zie onderstaande afbeelding)

Referentiekader vastgoedinvesteringsbeslissingen VGO-projecten



Afstemming

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenwerking/ afstemming met:

- Intern: O&B, V&F en de team noodopvang.
- Extern: Gemeente Bussum

Risico's en beheersmaatregelen

Risicogebied	Risico omschrijving	Mitigerende maatregelen	Afgedekt
Politiek/ Bestuurlijk	Politiek /de gemeente de plannen niet steunt en/of enkel op een andere wijze accepteert, wat tot vertraging leidt in het proces en mogelijk hogere kosten.	Er is een concept bestuursovereenkomst met de gemeente Bussum	Ja, mondeling en deze wordt op korte termijn ondertekend
Juridisch/ Wettelijk	Project niet voldoet aan het bestemmingsplan en/of benodigde vergunningen niet worden verkregen.	Is afgestemd met gemeente en deze werkt in principe mee aan het verstrekken van de vergunningen.	Ja
Sociaal/ Maatschappelijk	Overige stakeholders (omwonenden, bewoners, winkeliers, etc.) het plan niet accepteren. Bezwaren kunnen leiden tot vertraging in het proces en hogere kosten.	Is vooraf – mede door evaluatie en instemming raad- afgedekt. Organiseren van een (kortlopende) participatie traject.	ja
Financieel	Raming voor de inrichting van het terrein valt lager uit dan het DAS oplevert.	Adviseurs betrekken, bouwteam betrekken, vastgoedregisseur betrekken (afdekken programmarisico)	Ja

Communicatie

- De gemeente moet de omwonenden nog informeren. Dat wordt op korte termijn gepland ism het COA
- Intern: Tweewekelijkse interne vergadering projectgroep.
- Extern:
 - Wekelijkse bouwvergadering met aannemer, O&B, V&F, ICT.
 - Tweewekelijks met de gemeente

Planning

Onderdeel	Data
Interne besluitvorming	MTIP 21 januari, directie en bestuur ddmjxxx
Definitieve gunning	< 1 maart 2025
BOPA (vergunning)	Q2 2025
Realisatiefase	Q2 2025
Inhuizen	Juni/juli 2025

Modaliteit	Regulier	Regulier	3,360	91%
		POA	3,860	80%
		RGO	3,600	85%
Nieuw				
Kostprijsvergoeding (huur + afschrijving) bruto per jaar	5.1.1.c			
Exploitatieduur in maanden		24		
Technische capaciteit.		330		
Bestuurlijke capaciteit		300		
Gemiddeld bezettingspercentage		91%		
Maximaal aantal bewoners		300		
Gemiddeld aantal bewoners (Bezetting t.b.v. de opbrengstberekening)		300		
Eenmalige investering	5.1.1.c			
(huur) kosten per maand	5.1.1.c			
Kosten per maand	5.1.1.c			
Kostprijsvergoeding per maand	5.1.1.c			
Resultaat per maand	5.1.1.c			
Totaal resultaat looptijd	5.1.1.c			
Kostprijs op jaarbasis per TC	5.1.1.c			
Netto Kostprijs / vergoeding	5.1.1.c			

		koop		huur		
Kosten 'realisatie' - Stelposten		SAP	exclusief	inclusief	exclusief	inclusief
Kostenraming Humble Infra (tot 5.1.1.c 5.1.1.c)	zie kostenraming	€	5.1.1.c	€	5.1.1.c	€ - € -
Kostenraming Humble Units/Opstallen	zie kostenraming (omgerekend 2 jaar)	€	-	€ -	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Aanvullende Infra post voor de zekerheid	besproken met Humble 09-10	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
CAI-systeem aanleg	IPGroep - inschatting	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
Bebording intern/extern	POL Van Heteren - inschatting	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
BMI	incl. kostenraming Humble	€	-	€ -		
Sluitplan	incl. kostenraming Humble	€	-	€ -		
Terrein / fietsrekken	Stelpost				€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Opleverschoonmaak	CSU - inschatting	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
Terrein / speeltoestellen / basis inrichting	ABC Terreininrichting - inschatting	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
investeringen voor buurt	Stelpost	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	€ -
Huur Grond Bussum					€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
					€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c

Per 24 maanden

Per 24 maanden/ vrijgesteld van BTW
Per 7 maanden/ vrijgesteld van BTW

Kosten realisatie		€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Advies - Stelposten				€ -	€ -	
Omgevingsvergunning	Witteveen & B / Arcadis / Bureau Bro	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
Stikstofdepositie	Bureau BRO	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
Flora&Fauna	Bureau BRO	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
Legeskosten	Gemeente Bussum	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
Brandveiligheid	DVT	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
Legionella	Normec/Kalsbeek	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
tekenwerk	PeoplePower	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
projectbegeleiding	Humble Advice	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	-
				€ -	€ -	
Kosten advies		€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	€ -
Totale kosten		€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Onvoorzien	15%	€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c		
		€	5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c

€ 5.1.1.c /per maand
€ 5.1.1.c

€ 5.1.1.c
€ 5.1.1.c