

Van: [redacted] <[redacted]@coa.nl>
Verzonden: 08-05-2024 09:08
Aan: [redacted] <[redacted]@heemskerk.nl>
Onderwerp: Processtappen COA

Hi [redacted],

Zoals telefonisch besproken, het COA-proces.

Hierbij het proces wat wij als COA doorlopen om de haalbaarheid van een locatie te bepalen en richting een succes te brengen:

1. Papieren schouw (2 weken);
2. Fysieke schouw met vervolgens (2 weken);
3. Ontwikkelaar koppelen aan project (momenteel zitten ontwikkelaars vol);
4. Oplegnotitie (4 weken);
5. De business case met ontwerp (6 weken);
6. Onderhandeling met evt eigenaar/beheerder (variabel);
7. Teken van Bestuursovereenkomst (paar dagen/1 week);
8. Vergunning en start bouw.

Na elke stap, updaten wij gemeentes over de status en uitslag. Op basis daarvan beslissen wij samen of het haalbaar is en of wij door willen gaan. Stappen 5, 6 en 7 lopen parallel.

Haalbaarheid en parameters

Tijdens de fysieke schouw wordt er beter gekeken naar de context, status van het object en dergelijke bepalende kaders. Deze parameters worden meegenomen in de business case, waarin de volgende het meest bepalend zijn voor de haalbaarheid:

- Termijn (huur of koop);
- Huur- of koopprijs (onderhandeling met de eigenaar);
- Aantal bedden (en ondersteunende functies);
- Bouwkundige ingrepen om te voldoen aan ons PvE.

Met een blik vooruit

Voor een huurpand zijn er meestal bouwkundige ingrepen nodig en gaan we met de eigenaar onderhandelen over de huurprijs en voorwaarden. Hiervoor is het termijn en aantal bedden een parameter waar wij, in samenwerking met de gemeente, mee kunnen schuiven. Mocht de eigenaar een hoge prijs vragen zijn deze twee elementen bepalend voor de haalbaarheid. Hoe langer wij mogen huren en meer bedden, hoe haalbaarder de business case. Voor onze onderhandelingspositie is het dan ook van belang dat de eigenaar zo min mogelijk informatie heeft (positie en keuzes voor COA).

Hopelijk is dit helder.

Mocht je verder nog vragen hebben, bel mij gerust.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

Bestuurlijk Vastgoedregisseur
Vastgoed & Facilitair

Ik werk van maandag t/m donderdag

06 - [Redacted] J
* [Redacted] J @coa.nl
Website: www.coa.nl
H Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP, Den Haag
@ Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag

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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen