

Notulen 23-03-2023

Notulen overleg: GMD-COA/Rijk over FlexSH
Datum: 23-03-2023
Plaats: Online via Teams
Aanwezig: Martien, Paul, Lisanne, Jan, Henriette
Afwezig:

Agenda:

- Aanbod Flex SH COA/Rijk
 - Project opvang Gemeente Midden-Delfland
-

Inleiding op de bijeenkomst:

Insteek van het aanbod



20230310 FlexSH
basismemo.docx

In het aangeleverde WORD document staat het aanbod om per 10 opvangplekken die 5 jaar ter beschikking staan, één flexwoning te krijgen. Deze flexwoning wordt om niet gegeven. Dus de aanschaf is €0. Al de overige kosten (aanleg, infra, proces, plan) zijn wel voor de gemeente. Er zit ook nog een voorwaarde aan dat de flexwoning(en) 10 jaar lang voor tenminste 50% door statushouders worden bewoond. Daarna zijn ze zonder verdere voorwaarden van de gemeente. Het doel van het rijk is om: 1) hierdoor opvang te stimuleren 2) statushouders te plaatsen zodat het systeem doorstroomt 3) te voorkomen dat de gekochte woningen niet benut worden.



20230201

De PDF Informatie RVB uitvr. is een document waarmee een eerste impressie van de woningen is te zien. Op basis hiervan is een uitvraag gedaan. Er zijn uiteindelijk 9 aanbieders die hieruit zijn gekomen. De exacte invulling kan per aanbieder verschillen. De uitvraag is gericht op 3 laags bouwen waarbij er niet 1 woning wordt geleverd maar een perceel van 48 (de bandbreedte is minimaal 36 en maximaal 60). De woningen hebben een levensduur van 25 jaar en zijn eenmaal verplaatsbaar.

Het project in Midden-Delfland in relatie tot deze voorwaarden

Het kan passen als:

2 laags bouwen mogelijk is

We een unit van 36 kunnen krijgen (of nog iets minder)

Als het mogelijk is dit te combineren met het uitruilen van diverse doelgroepen met andere gemeenten. Met andere woorden: "Wat als wij meer opvang doen en de ander onze statushouders pakt, tellen die dan mee bij de 50% bezetting van deze flexwoningen?"

En we willen weten of het ook mogelijk dat we de opvang zelf (dus de asielzoekers) ook in de wooneenheden huisvesten? En onder welke voorwaarden worden die flexwoningen dan van de gemeente? Er schijnt een ander opvang/Flex project te zijn maar wij willen er één locatie van maken dus graag in eenzelfde stijl.

Vervolg

We spreken project MD en potentieel aanbod COA door om te achterhalen of de aanknopingspunten tot een reële gezamenlijke stap kunnen komen.

Vanuit Midden-Delfland zijn daarbij twee data relevant. Op 11 april wordt een Bestuurdersovereenkomst besproken en eind juni wordt er door de raad op het gehele project besloten. April zou er dus een intentie moeten zijn en eind juni een concrete(re) uitwerking.

Vorstelronde, en Martien introduceert project opvang GMD.

Onderzoek GMD

- 225 vluchtelingen opvangen.
- Zelfde aantal units voor lokale doelgroepen.
- Eerste stap: aan Raad voorstel neerleggen naar mogelijkheden binnen gemeente en waar het ongeveer op neer komt qua kosten + druk op samenleving, en wat nog te regelen.
- Momenteel zoekend naar mogelijkheden opvang, en rol van flexwonen hierin.
- 225 opvangplekken. 8 mensen p. unit = ongeveer 30 units voor COA plus zelfde aantal GMD.
- Per 10 opvangplekken, ongeveer 1 flexwoning.
- Waarschijnlijk op locatie met maximum 2-laags bouwen.

COA-GMD

- Kijken per gemeente naar een business case.
- GMD ziet voldoende aanknopingspunten om onderzoek naar aanbod te doen.
- Na dit gesprek, mogelijk kijken naar opnemen in bestuursovereenkomst. Intentie om dit te combineren.
- 11-04 concrete mogelijkheden bekeken hebben. Dan staat er een afspraak tussen GMD-COA over intentieovereenkomst met voorwaarden.

Exploitatie

- Wenselijk dat units lokalen/opvang zelfde uitstraling en kwaliteit hebben.
- COA neemt zelf ook de aangeboden flexwoningen af om hier AZC van te maken. Ervaring.
- **Jan** gaat samen met Rijksvastgoedbedrijf gaat kijken naar flexibele mogelijkheden. Is zelfde levering ook volgend jaar nog mogelijk?
- Kan dit niet samen met RVB; wat zijn dan andere vergelijkbare opties?
- Idee was: RVB geeft units en GMD doet verdere ontwikkeling. Meestal levert COA de flexwoningen los van de opvang. GMD wil dit op 1 locatie. Als het op 1 terrein geplaatst wordt, andere opties:
 - COA ontwikkelen; stelt deel beschikbaar aan gemeente/statushouders. Hoe kijkt COA tegen exploitatie aan? Minimale periode?
 - Samenwerking met Woningcorporatie. Gemeente zelf gaat units niet zelf afnemen en exploiteren.
- Varianten waar we samen naar moeten kijken naar mogelijkheden;
 - Speelruimte units RVB
 - Varianten als we 1 terrein hebben voor én asielopvang én gemeentelijke woningen met invulling statushouders. Uitgangspunt op 1 locatie.
- Beheer/exploitatie varianten:
 - COA volledig, leent deel van GMD
 - GMD volledig, leent deel aan COA
 - Samen; woningcorporatie en COA
- COA is geen projectontwikkelaar gemeentelijke woningen, alleen van opvang. Geeft normaliter lege flexwoningen zonder grond. Gemeente zorgt meestal voor projectontwikkelaar. Woningcorporatie geeft aan geen ruimte te hebben voor exploitatie. Wat doet gemeente dan? Zelf exploitatie? Mag niet schenken (staatssteun).

Aanbod GMD:

- Minimaal 5 jaar opvang.
- Flexwoningen eigen inwoners; langer.
- Wat gebeurt er met waarde, als we het 1 project maken en ook de flexwoningen van het COA blijven staan na 5 jaar? Vraagstuk voor financierbaarheid en door-exploiteren.

Is mogelijkheid. Vb. Rijswijk: AZC units worden nu gebruikt voor eigen doelgroepen. GMD streeft wel voor hoger kwaliteitsniveau.

- Eis in uitvraag: minstens 1x verplaatsbaar (stevig, flexwoning)

Belang COA:

- Dat er asielopvang komt.
- Dat er met een zeker ritme statushouders geplaatst worden.

Huisvesting statushouders

- Voorwaarde voor aanbod flexwoningen; bepaalde opvang statushouders.
- Opgave opvang/statushouders. Kunnen gemeentes dit uitwisselen?
Mogelijk huisvesten statushouders op andere locaties. Kan dit? Of moeten ze in *die* flexwoningen.
COA: gaat om x aantal statushouders wat elke 2 jaar in kan stromen, maakt niet uit in welke straat.

Elementen afspraken over maken:

- Mogelijkheden opbouw (landschap GMD: 2 laags)
- Hoe laat je statushouders instromen? In deze woningen, of elders.
- Restwaarde.
Opvang voor 5 jaar = 1 woning per 10 opvangplekken.
Wat na 5 jaar, en die woningen blijven staan? Restwaarde komt bij wie?
- 8 personen per unit, harde eis?
COA heeft programma met normen. Beheersbaarheid speelt belangrijke rol hierin.
Technische capaciteit (8) vs. werkelijke capaciteit.
225 plekken is niet per se 225 personen. *Bruto technische capaciteit*.
- Locatieontwikkeling:
Wie draagt zorg voor buitenruimte en voorzieningen die daarvoor nodig zijn?
Zit normaal gesproken in pakket COA.
Zorgen dat locatie toegankelijk is.
In variant waarbij je allebei een deel doet; afspraken over infrastructuur en bouwrijp maken.

Actiepunten

- **Jan** gaat samen met Rijksvastgoedbedrijf gaat kijken naar flexibele mogelijkheden.
Kwaliteit, stapelbaarheid, grootte, is aanbod van nu ook 2024/2025 geldig?
- **Martien** gaat contact opnemen met het aanjaagteam provincie om hun aanbod te vragen.
(besproken intern ná vergadering)

Hoe lang nodig voor COA om besproken punten boven tafel te krijgen?

- Eind volgende week update geven wat we hebben.
Vrijdag 31-03, 10:00uur. Update gegevens uitwisselen..

Units van 36 personen? 48?

Aanjaagteam provincie benaderen. Julius /Ruud

Notulen 31-03-2023

Notulen overleg: Vervolg: GMD-COA/Rijk over FlexSH
Datum: 31-03-2023
Plaats: Online via Teams
Aanwezig: Martien, Lianne, Jan, Henriette, Jeroen
Afwezig: Paul (vakantie; vervangen door Jeroen)

Agenda:

- Aanbod Flex SH COA/Rijk
 - Opvolging vragen donderdag 23-03, Jan zoekt antwoorden.
-

Aanleiding

Afgelopen donderdag 23-03-2023 spraken we elkaar over het aanbod flexwoningen, ingekocht door het Rijk, over te nemen door gemeentes.

Dit gesprek had als doel meer te weten te komen over het aanbod van de flexwoningen, en hoe dit in onze gemeente zou kunnen passen.

Uit het gesprek zijn een paar vragen naar voren gekomen, waaronder betreffende de kwaliteit, stapelbaarheid, grootte, verplaatsbaarheid, en tijdslijmt van het aanbod.

Jan zou contact opnemen met het Rijksvastgoedbedrijf om antwoord op deze vragen en meer duidelijkheid te krijgen over de flexibele mogelijkheden van het aanbod.

We hebben afgesproken op vrijdag 31-03-2023 om 10:00uur via hier op terug te komen.

Voorstelrondje t.bv. Jeroen: collega van Paul.

Vorige keer hebben we het flexwoningen-aanbod van het RVB besproken.

Vraag: zijn die flexwoningen ook in andere constellaties beschikbaar (bv. 2 hoog)

COA opvang in flexwoningen

- Henriette en Jan hebben gekeken naar andere COA-projecten.
Zien brood in het plan de opvang te bouwen met Flexwoningen van RVB.
Het gehele project in 1x te ontwikkelen zodat gehele project in zelfde woningen zit.
- Uitwerking precies hoe, wie ontwikkeld wat, gezamenlijk ontwikkeling... moet nog besproken worden.

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

- Jan heeft contact gehad met het RVB over het aanbod van de flexwoningen, en tot welke hoogte hier verzoeken tot afwijkingen gedaan kunnen worden.
- Eerste antwoord: aanbesteed als 3-hoog. 2-hoog is wijziging op de aanbesteding.
- Echter, een collega van Jan die zich bezig houdt met de flexwoningen en regelmatig contact heeft met de leveranciers geeft aan dat: zolang de flexwoningen nog niet in productie zijn, er nog ruimte is tot aanpassingen. Ruimte bij de fabrikant.
Jan geeft hier geen officiële bevestiging, maar ziet het wel positief in.

- Mochten de flexwoningen van de RVB toch niet passen in onze plannen, zal Jan ruimte zoeken binnen het project om andere mogelijkheden te vinden.

COA

- Jan heeft ook Manja gesproken.
GMD en COA (Manja) moeten een totaalplaatje maken over hoe de gehele opzet er uit moet komen te zien, en wat hiervoor nodig is.
→ Dan projectleiders aan de slag laten gaan om een concreet plan te maken.
- Niet alleen het bouwen/ontwikkelen zal besproken moeten worden.
Ook financieel wijken onze vragen af van het aanbod van het RVB.
Wie neemt welke kosten en uitvoering op zich?

Bestuursovereenkomst

- 11-04 staat er een gesprek tussen GMD en COA op de agenda om het te hebben over de bestuursovereenkomst.
- Intentie opnemen dat we komende maand met elkaar uitwerken wie wat doet in dit project.
Toevoegen als addendum op bestuursovereenkomst.
- Er moet een begroting gemaakt worden, met parallel daaraan nadere voorwaarden en invulling.
- GMD wil ook een aantal sociale punten toevoegen aan bestuursovereenkomst: veiligheid, integratie, etc.
- **Martien/Manja**: zullen volgende week kortsluiten wat we in bestuursovereenkomst kunnen meenemen. Ook dat er aan beiden kanten mensen gekoppeld moeten worden om plan verder uit te werken.
- Projectleider zal vanuit Manja moeten komen. Gekoppeld aan iemand van GMD.
In later stadium: ook iemand van woningcorporatie (Wonen Midden-Delfland) aan laten haken.
- Naar RV opwerken, juni Raad, mei College. Dan moet bandbreedte mogelijkheden, inzet, financiën duidelijk zijn.

Uitdagingen

- De vraag van dit overleg was 'is flexibiliteit bespreekbaar'.
In bouwen; ja, gaan we komende maand verder over in gesprek.
In combinatie opvang/flexwoningen: ja, maar niet zeker hoe.
- Onzekerheden: past het project qua volume, doelgroepen, financiering.
- Uitdaging van GMD: het uitwisselen van statushouders met andere gemeentes.
Welke afspraken zijn mogelijk met buurgemeentes, en hoe verhoudt zich dit met aanbod COA?
- COA: doel COA: geregelde uitstroom van statushouders die sneller uitstromen dan normaal.
Bestuurlijke afspraak is 3 maanden, praktijk 9 maanden. Als je dit naar 6 maanden kan brengen, is winst.
In 10 jaar: 5 cycli van 2 jaar.
Creatieve oplossingen zijn prima, er wordt gekeken naar het resultaat. COA gaat niet adres controleren.
- Binnen het COA team 'uitstroom' zal er ook iemand gekoppeld worden aan onze gemeente.
Kunnen dan samen een planning maken om te kijken wat haalbaar is per periode, wat niet, en of er alternatieven zijn?

Actiepunten

- **Martien/Manja** zullen volgende week kortsluiten wat we gaan bespreken 11-04
Dit gesprek zal dienen om basis-afspraken te maken.
- **Martien/Manja** zullen projectstructuur bespreken. Projectleider vanuit Manja.

Notulen 18-04-2023

Notulen overleg: GMD-COA/ Kick-off Midden-Delfland locatieopties.
Datum: 18-04-2023
Plaats: Online via WebEx
Uitgenodigd: Winde, Lianne, Jean-Paul, Paul, Peter, Aron, Marnix, Martijn, Manja, Esther, Richard, Margriet, Martien

Agenda:

- Potentiële locaties
 - Informatie aanpak COA
 - Brandbreedte plus stand van zaken GMD uitzetten
-

Kennismakingsronde

- Manja vinden van locaties in Zuid-Holland. 16.000 bedden
- Winde rechterhand Manja
- Esther opvang en begeleiding van regio Midden-Zuid
 - Bestaande locaties
 - Aanspreekpunt sociaal domein, locatiemanagers, etc.
 - Voor opening
- Richard vastgoedontwikkelaar
- Dorien communicatie omgeving, vragen pers, ondersteuning Gemeente Midden-Delfland
- Margriet RVB flexwoningen, vastgoedregisseur

Gemeente Midden-Delfland

- Plannen in Juni in de Raad.
- Daarvoor moet een bewonersbijeenkomst geweest zijn.
- Op dit moment een dubbel traject:
 - Bestuurlijk
 - Testen haalbaarheid opvang + flexwonen
- GMD moet op 09-05 advies geven aan College.
Vraagt aan COA vóór die dag een voorkeurslocatie aan te wijzen.
Hoeft niet officieel, maar gewoon volgorde doorgeven.
- Richard zal via Martien contact leggen met Marnix om de voorzieningen te bespreken die normaal op een locatie van 300 vluchtelingen aanwezig zijn.
Zo hebben wij meer houvast/richtlijnen om aan te toetsen.
- Locaties die langer ter beschikking staan zijn: Hooipolder en Schaatsbaan
Locatie die korter ter beschikking staat is Harnaspolder.
- GMD zal kaarten van de locaties naar Richard + Winde verzenden ter beoordeling.
Alsmede al gedane berekeningen.
- Prioriteiten afstemmen en opschrijven.
Eigendomssituatie, gebruiksduur, bestuurlijk.
- Opvang moet sowieso meer dan 100 bedden zijn, anders is het een crisisopvang i.p.v. noodopvang.

COA

- Dorien geeft aan dat op bewonersavonden altijd dezelfde onderwerpen aan bod komen. Veiligheid, dagbesteding, zorg, zorgen, vrijwilligers, ...
Goed om alvast na te denken over de antwoorden op deze vragen.
- Esther aanspreekpunt sociaal domein --> koppelen aan SD GMD.

Flexwoningen

- Rijksvastgoedbedrijf blij met elke afname.
- Wat zijn de wensen en voorwaarden van de gemeente?
- Margriet en Jan bespreken onderling rolverdeling en hoe kaders concreet te maken. Martien zal Margriet zijn 06- mailen voor eventuele vragen.

Vervolg

- Maandag 08-05 in de ochtend vergaderen om locatie te bespreken. Voorkeur vanuit COA.
- Dinsdag 09-05 zal Martien dit aan College mededelen.
- Winde zal uitnodiging versturen.

Actiepunten

- COA geeft voor 09-05 voorkeurslocatie / voorkeursrangorde door.
- Zullen kaarten met voorkeurslocaties ontvangen van GMD. + al gedane berekeningen.
Door Marnix en Paul
- Richard/Marnix zullen contact hebben over voorzieningen.
- Via Martien zullen Dorien en communicatie GMD contact leggen over de bewonersbijeenkomst, en de omgevings-risicoanalyse. + Niels als omgevingsmanager.
Hoe bewonersbijeenkomst houden, aanwezigheid COA. (22mei).
- Esther contact laten leggen met sociaal domein GMD. (Indra).
- GMD zal veel gestelde vragen aanleveren vanuit gemeenschap. Wat kan COA hier al op antwoorden?
- Martien geeft aan Margriet zijn 06- voor eventuele vragen. Margriet en Jan zullen onderling rolverdeling afstemmen.

Notulen 08-05-2023

Notulen overleg: GMD-COA/ Locaties doorspreken
Datum: 08-05-2023
Plaats: Online via WebEx
Aanwezig: Winde, Bo, Peter, Martien, Lianne, Esther, Manja, Paul, Marcel, Richard, Marnix
Afwezig:

Agenda:

- Potentiële locaties + voorkeur
-

COA

- Bo en Richard hebben een analyse gemaakt van locaties. Op basis daarvan komt er een voorkeurslocatie uit.
- Deze keuze is gebaseerd op feitelijkheden, niet op politieke keuzes.

Input GMD

- 225 plekken
- Locatie: nader te bepalen bouwvlak binnen de gemeentegrenzen
- Gebruikstermijn: 5 jaar
- 4 opties:
 - Harnaschpolder
 - Hooipolder
 - IJsbahn Schipluiden
 - 3 kleine locaties.

1. Harnaschpolder

- Ontsluiting mogelijk aan de Westernesse en kruispunt Gantal/Harnaschdreef.
- Goed bereikbaar te voet via voetpaden.
- Perceel ligt op 1,5km van Den Hoorn en 3,6km van Delft.
- Supermarkt op voldoende afstand
- Externe voorzieningen aanwezig rondom het perceel. (sport, speel, etc.)
- Bestemmingsplan: enkelbestemming: bedrijventerrein

Risico's:

- Inrichting: 83m van explosiegevaar van snelweg
- Transport: geen bijzonderheden. Basisnet wegtraject zonder PAG indicatie
- Buisleidingen: geen bijzonderheden. Buisleidingen lopen ver langs het perceel.
- Extra's: rekening houden met de uitmonding van de Gaag die langs het perceel stroomt.
- Geluid: redelijk tot goed.
- Stikstofconcentratie: ligt boven WHO advieswaarde
- Roetconcentratie: goed
- Grondsoort: klei, zand (fijn), veen
Grondsamenstelling niet ideaal op om te gaan bouwen.
Units alleen enkel laags.
Hierdoor is plaatsing flexwoningen eigenlijk ook niet mogelijk.

2. Hooipolder

- Ontsluiting mogelijk aan de Ommedijk, maar geen goede aansluiting naar voorzieningen; Rijksstraatweg twijfelachtig.
- Rijksstraatweg niet toegankelijk voor voetgangers.
- Perceel ligt op 1,2km van Den Hoorn
- Supermarkt op voldoende afstand

- Externe voorzieningen aanwezig rondom perceel.
- COA kan veiligheid niet waarborgen; vinden locatie niet geschikt.
- Bestemmingsplan: enkelbestemming: bedrijf.

Risico's

- Inrichting: rekening houden met klein oppervlak van het perceel voor de plaatsing van units vanwege explosiegevaar
- Transport: geen bijzonderheden
- Buisleiding: geen bijzonderheden
- Extra's: rekening houden met de Gaag die langs het perceel stroomt.
- Geluid: matig tot redelijk
- Stikstofconcentratie: ligt boven WHO advieswaarde
- Roetconcentratie: goed
- Grondsoort: ZwakZandigKlei, klei, kleiigzand
Uitgebreid onderzoek nodig om grondsamenstelling te bepalen.

3. IJsbaan

- Ontsluiting mogelijk aan Holierhoek voor voetgangers. Auto/fiets aan Zouteveenseweg
- Perceel op 450m van Schipluiden
- Supermarkt op voldoende afstand
- Externe voorzieningen aanwezig rondom perceel
- Bestemmingsplan: enkelbestemming: recreatie

Risico's:

- Inrichting: geen hinder van milieubelastende activiteiten
- Transport: geen bijzonderheden
- Buisleidingen: geen bijzonderheden
- Geluid: redelijk tot goed
- Stikstofconcentratie: boven WHO advieswaarde
- Roetconcentratie: goed
- Grondsoort: klei, veen
Investerings- en verwijderingskosten hoog voor een afschrijvingstermijn van 5 jaar.
Units alleen enkel laags.

Algemene kosten voor terreinwerkzaamheden

- Terrein werkzaamheden:
 - Ondergrondse infra
 - Bouwrijp maken
 - Explosieven/saneren oude niet bruikbare infra
 - Fundering gebouw BBO
 - Drinkwater
 - Brandhydranten + grondwater als bron
 - Riolering
 - Elektra/mantelbuizen
 - Compact station 1600 KVA
- Desinvesteringskosten:
 - 2 a 3 ha: €1.600.000,00 & €2.400.000 aan terreinwerkzaamheden
Mocht je van terrein willen wisselen.
Kosten van de gemeente.

Samenvatting

Locaties	Plus	Min
Harnaschpolder	Externe veiligheid Geluid en lucht Voorzieningen toegankelijk	Grondgesteldheid: enkel laags Goede inpassing mogelijk? Looptijd van 5 jaar
Hooipolder	Externe veiligheid Geluid en lucht	
IJsbaan	Externe veiligheid Geluid en lucht Voorzieningen toegankelijk	

Conclusie

- Harnaschpolder: geschikt
 - Risico's zijn beperkt tot weinig.
- Hooipolder: niet geschikt i.v.m. veiligheid
- IJsbaan: geschikt.
 - Kanttekening: draagvlak

1. Harnaschpolder: Verplaatsen duur
2. Hooipolder: water: veiligheidsrisico. Nog geen eigenaar.
3. IJsbaan Voordelen, maar draagvlak lastig.

Voorkeur locatie 1 en 3. Locatie 2 heeft te veel water (mogelijk afhekken?)

Einde presentatie.

1. Harnaschpolder

- Is al voorbelast. 2 laags zou mogelijk moeten zijn, wel fundering nodig (net als bij andere locaties).
- 5 jaar is wel korte periode; ook voor de flexwoningen. Veel kosten.

2. Hooipolder

- Langdurige optie.
- Afspraken flexwonen maken.
- Nog niet in eigendom van gemeente. Onderhandelingen mogelijk complex.
- Minder ambtelijke belasting (niet 2x project).

Vervolg

- Martien spreekt morgen bestuur, neemt daarna contact op met Manja.
- Informeren stavaza via mail.
- Daarna weer bijeenkomst inplannen. --> Winde

Notulen 30-05-2023

Notulen overleg: GMD-COA/ Locaties doorspreken
Datum: 30-05-2023
Plaats: Online via WebEx
Aanwezig: Richard, Martien, Willem, Lisanne, Esther, Gideon, Manja, Marcel, Marnix, Bo
Afwezig:

Bijeenkomst beleggen over locatie. Gegevens uitwisselen over locatie.

Gemeente: Aron, Peter, Marcel, Marnix

COA: Richard, Bo, + exploitatie vertegenwoordiging (locatiemanager vanuit Esther)

Data suggesties – naar Richard of Bo.

Manja; is GMD bereid meer te betalen voor meerwaarde units (hogere kwaliteit)

Raad wil hoger niveau, GMD zal dit in grex mee moeten nemen.

Sonderingsgegevens? Komt Marcel op terug.

Willem/Martien bellen half uurtje.

Notulen 15-06-2023

Notulen overleg: GMD-COA / Locaties doorspreken
Datum: 15-06-2023
Plaats: Gemeentehuis, 1.16
Aanwezig: Richard, Bo, Martien, Gideon, Marcel, Aron, Marnix, Peter
Afwezig: Esther

Zoals besproken tijdens het overleg van dinsdag 30 mei tussen Gemeente Midden-Delfland en het COA over de voorkeursopvanglocatie in Midden-Delfland, een opvolgend overleg om gegevens uit te wisselen betreffende de locatie.

Agenda

- 1) Wat gaan we bouwen
 - a. Opvang
 - b. Flex-mogelijkheden
 - c. Infra
 - d. Overige punten
 - 2) Wie is bouwheer
 - a. COA
 - b. Midden-Delfland
 - c. Beiden?
 - 3) Wat moeten we nog uitzoeken m.b.t. de ondergrond/locatie?
 - 4) Wat wordt de planning?
 - 5) Wanneer spreken we elkaar weer?
-

1. Wat gaan we bouwen

- COA heeft budget gekregen om onderzoek te doen en adviseurs in te huren. Kunnen nu ook echt concreet aan de slag.

Hoe groot

- Hoe groot wordt het project voor GMD?
225 COA plekken uitgesproken, opvang en flexwonen, maar werkvolume is nog niet bekend.
- COA heeft gerekend met ongeveer 300 slaapplekken. 31 units.
Incl. voorzieningen voor terrein.
Deze berekeningen zijn gebaseerd op een standaard locatie, en kunnen nog aangepast worden.
Leslokalen, recreatieruimte, receptie, kantoren, ketenpartners ruimtes (VWN, GZA gezondheidsdienst), opslag en werkplaats (huismeester-ruimte), linnenkamers, etc.
Op terrein: speelplaats, fietsenrekken, sportveld, parkeerplaatsen (personeel, 1 per 10 bewoners).
Opgave: bouwvolume en wat op plot moet komen helder.
Bij 225 kunnen er mogelijk werkplekken/leslokaal eruit.
- Locatie: kunnen min. 1.7h garanderen, mogelijk nog richting 2.5h. Dit in verband met de reserveringen/rechten die bedrijven al hebben.
We kopen naast grond ook infrastructuur.
COA is uitgegaan van 2.3h.
COA gaat er van uit dat opvang wel in te passen is, maar flexwoningen is knelpunt.
- Onderzoek COA geeft aan dat op dit terrein vanaf 2^{de} bouwlaag paalfunderingen nodig zijn.
- COA voorziet naar 3^{de} bouwlaag om passend te maken, en ook buitenruimte mogelijk te maken.
- Uitdaging: hoeveelheid beschikbare grond, en hoogte stapelen
Waar gaan we voor (2.5) en wat kunnen we garanderen (1.7).

Bestemmingsplan

- Geen bestemmingswijziging, want terrein moet terug naar bedrijventerrein. Den Haag gaat akkoord met tijdelijke oplossing, maar niet het permanent inleveren van bedrijfsterrein.
- Formeel gaan we voor 5 jaar.

Flexwoningen

- Uitgangspunt GMD is om gebruik te maken van aanbod flexwoningen Rijksvastgoedbedrijf (RVB).
Hierover is contact met Jan van het COA.
- Opvang en flexwoningen idealiter zelfde type woningen i.v.m. uitstraling gebied.
- GMD heeft nog geen informatie ontvangen over mogelijkheden flexwoningen (volumes, hoogtes, etc.).
- Best veel voorwaarden aan levering woning. Fysieke verschijning, opknippen blokjes zijn meerkosten, tweelaags zijn meerkosten, etc.
- Volgens Marnix zijn veel units van de 2000 beschikbaar al vergeven (1200).
- Je wilt goede locatie voor asiel, je wilt goede woonplek voor flexwoningen. 5/10 jaar is lang genoeg om goed na te denken over locatie en opties, met producten met toekomstwaarde.
- Vraagstukken: Ruimtelijke inpassingsvraag, businesscase, en participatie.
- Opties aanbod RVB: 4 keuzes. 15m², 30m², 45m², 60m². Vloeroppervlak, niet bruto. Marnix had begrepen dat grootste niet meer beschikbaar zijn.
- Producenten flexwoningen: Kleinunits, en Daiwa House
- Nadenken over invulling: hoe te plaatsen, welke flexwoningen willen we?

Woningcorporatie

- Hoeveel ruimte wat deel COA zal innemen?
Kijken naar het deel van het plot wat over blijft voor flexwoningen, samen met de woningcorporatie.
- **Actie**: met woningcorporatie om tafel, want hun mensen gaan hier in.
- **Opvragen** beelden typische plattengronden flexwoningen.
Beslissen welke we willen, bestellen, mogelijk nog ergens anders stallen terwijl grond gereedgemaakt wordt.

Indeling terrein

- COA & Flex: door elkaar of gescheiden? --> Scheiden.
Hoeft niet door middel van een hek, maar wel zichtbare scheiding.
Om het terrein wel een hek: water afscheiden (veiligheid) en ronselaars buiten houden.
Wel beweegruimte voor openheid (camera's). Heg ook mogelijk i.p.v. hek.
Ongeveer 1.20 hoog voor kinderen.
Hek is er niet om mensen van het AZC binnen te houden.
- Open toegankelijk gebied? Mag je er doorheen lopen?
Ja, maar melden bij receptie.
- Auto's parkeren bij entree van gebied i.v.m. fietsveiligheid.
- Fiets-parkeerplekken bij voorkeur aan rand van terrein. Staat opgeruimder op terrein.
Voor medewerkers berging, voor bewoners rekken. Geen afkapping voor regen.
- Woningen hebben 1 deur aan de voorkant.
- GMD heeft voorkeur voor groen/heg/tuin over beton en hekken.

Infra:

- Keuze door 1 aannemer of door 2.
Bespreken na ontwerpen, daarna gaan kijken hoe schuiven dat er nog fietspad tussendoor kan.

2. Bouwheer

- Verschillende mogelijkheden betreffende bouwheer en beheerder. Mogelijkheden om gehele project als 1 te ontwikkelen, of ieder een deel.
- **Actie:** GMD moet eerst kijken naar mogelijkheden flexwoning. Na meer duidelijkheid verder om tafel met COA.

3. Ondergrond/locatie?

- Bo had bij Paul informatie opgevraagd.
- Peter: terreinen zijn voorbelast, nutsvoorzieningen aanwezig.
- COA heeft ongeveer 1000/1200 kWh nodig voor hun deel – excl. Flexwoningen.
- Geen delen onbebouwbaar. Enige beperking is bestemmingsplan technisch: boezemkade.
- Als er RO onderzoeken/toetsen al zijn ontvangt COA deze graag.
Bv.: flora/fauna, bodemonderzoek, geluid, archeologie, geluid... COA ontvangt dezen graag.
Peter gaat deze opsturen en is bereikbaar voor vragen.

4. Planning:

- Het COA-deel zal worden ingetekend op de locatie. Zo zal er een duidelijker beeld zijn wat de mogelijkheden zijn voor de flexwoningen.
- De Gemeente zal contact opnemen met het Rijksvastgoedbedrijf over de flexwoningen. (idealiter afspraak binnen 1 tot 2 weken)
- De Gemeente zal in gesprek gaan met de woningcorporatie om met hun de stand van zaken en de mogelijkheden te bespreken.

5. Volgend contact

- Onder voorbehoud dinsdagochtend 11-07

Actiepunten

- Op dit moment is het bouwvolume en wat er op het plot moet komen vanuit COA helder. **Richard** gaat een aanzet doen voor een stedenbouwkundig plan. Hij zal het voorstel van COA invullen, waarna er meer duidelijkheid is over de mogelijkheden voor de flexwoningen. Hierover zal hij contact hebben met **Marnix**.
- **Gemeente Midden-Delfland** zal contact opnemen met het Rijksvastgoedbedrijf. Marcel en Aron zullen hiervoor een contactpersoon ontvangen van het COA **via Richard**. Ook zullen zij Jan op de hoogte stellen dat zij dit contact aangaan. Er zullen via deze weg typische plattegronden van de flexwoningen opgevraagd worden, zodat er een beter beeld gevormd kan worden van de mogelijkheden, en zodat de gemeente hier samen met de woningcorporatie naar kunnen kijken.
- **Gemeente Midden-Delfland** zal contact opnemen met de woningcorporatie
- **Peter** deelt alle onderzoeken en toetsen die vanuit RO al gedaan zijn betreffende de locatie.

Tijdens de volgende vergadering zullen de onderwerpen bouwheer en infra weer ter sprake komen.