

**Centraal Orgaan opvang asielzoekers**

Postbus 30203, 2500 GE DEN HAAG

Gemeente Haarlemmermeer
Aan het college van B & W
Postbus 250
2130 AG HOOFDORP

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Rijnstraat 8
2515 XP DEN HAAG
telefoon 088-7157000
postadres Postbus 30203
2500 GE DEN HAAG

datum	15 november 2022	inlichtingen bij	Dhr. A.J. Heine
onderwerp	Planeetbaan 2 Hoofddorp	telefoon	06-20957042
ons kenmerk	CDR-781657	e-mail	bertheine@coa.nl
uw brief		aanvullende informatie	
		bijlage(n)	

Geacht College,

U heeft het voornemen om onder voorbehoud goedkeuring van de gemeenteraad het voormalige CrownPlaza hotel aan de Planeetbaan 2 te Hoofddorp te verwerven in het kader van de herstructurering van het Stationsgebied in Hoofddorp. Deze herstructurering zal op termijn kunnen leiden tot herontwikkeling of sloop van het gebouw. U heeft het COA aangeboden het momenteel leegstaande gebouw voor een periode van 5 jaar van de gemeente te huren en exploiteren voor de inzet van de opvang van vluchtelingen via het COA en lokale spoedzoekers van de gemeente.

De mix van deze mensen in het gebouw vereist zorgvuldigheid in toewijzing van delen van het gebouw voor de diverse doelgroepen, het management en selectie van bewoners. Onze medewerkers hebben met uw projectteam voorbereidend overleg gevoerd over de hoofdlijnen van de criteria en huurvoorwaarden om de exploitatie van het gebouw in nauwe samenwerking met u succesvol te kunnen realiseren.

Wij begrijpen dat de gemeente het voornemen tot het aangaan van de huurovereenkomst met het COA in verband met het Didam-arrest moet publiceren. Onder voorbehoud dat dit geen beletselen oplevert, zijn wij het volgende met u overeengekomen:

Correspondentie uitsluitend
aan het postadres met
vermelding van de datum en
het kenmerk van deze brief



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

1. Het gebouw wordt gebruikt voor de huisvesting van asielzoekers en statushouders van het COA en spoedzoekers van de gemeente Haarlemmermeer.
2. Het gebouw heeft 242 hotelkamers en een vergadercentrum op de eerste etage. De begane grond bestaat uit kantoren, zalen, restaurant, grootkeuken, wellnessruimten, receptie, opslagruimten en ruimten voor ondersteunende diensten. Het gebouw wordt beschikbaar gesteld zoals de gemeente het geleverd krijgt.
3. Het vergadercentrum op de eerste etage zal exclusief door het COA worden gebruikt en door het COA worden omgebouwd tot 22 extra hotelkamers.
4. Het gebruik van de 242 hotelkamers zal jaarlijks in wisselende verhoudingen worden toegewezen aan gasten van het COA en spoedzoekers van de gemeente. Vooralsnog wordt overeengekomen dat de verhoudingen in gebruik van deze 242 kamers de komende 5 jaren zal zijn:
 Jaar 1: 90% COA en 10% gemeente; dwz 218 kamers COA en 24 kamers gemeente.
 Jaar 2: 75% COA en 25% gemeente; dwz 181 kamers COA en 61 kamers gemeente.
 Jaar 3: 75% COA en 25% gemeente; dwz 181 kamers COA en 61 kamers gemeente.
 Jaar 4: 60% COA en 40% gemeente; dwz 145 kamers COA en 97 kamers gemeente.
 Jaar 5: 60% COA en 40% gemeente; dwz 145 kamers COA en 97 kamers gemeente.
 Naar rato van deze verhoudingen zullen ook de ruimten op de begane grond ter beschikking staan van de te huisvesten doelgroepen waarbij wordt aangetekend dat de aandacht en zorg van de doelgroepen van het COA waarschijnlijk ter plaatse intensiever zal kunnen zijn dan voor doelgroepen van de gemeente en een bepaalde minimum hoeveelheid ruimten daarvoor beschikbaar zal moeten zijn. De verdeling en toewijzing van ruimten zal tussen COA en gemeente zorgvuldig worden overlegd.
5. Het COA zal het gehele complex managen en derhalve naast de aandacht voor de eigen gasten ook voor de spoedzoekers een aantal basisdiensten verrichten zoals o.a. sleutelbeheer en onderhoud van algemene ruimten. In overleg kan het COA aanvullende diensten aan de spoedzoekers aanbieden.
6. Het COA draagt zorg voor de begeleiding van asielzoekers en statushouders. De gemeente zorgt - indien noodzakelijk - voor voldoende professionele begeleiding van de andere in het gebouw gevestigde mensen.
7. De huurprijs voor het gedeelte van het gebouw met omliggend parkeerterrein dat het COA gebruikt wordt vastgesteld door het percentage van de 242 hotelkamers dat het COA op jaarbasis in gebruik heeft te vermenigvuldigen met de huurprijs van € 47,- per kamer per dag vrij van btw.
 Voor het vergadercentrum waar 22 kamers door het COA gemaakt worden wordt een huurprijs van € 38,- per kamer per dag aan de gemeente betaald.
8. De huurprijs voor de kamers die het COA in gebruik heeft zal worden verlaagd zodra de gemeente de door het Rijk en Provincie toegezegde gelden voor asielzoekers en statushouders van € 2.500,- en door de Provincie toegezegde € 1.500,- per persoon zeker gesteld heeft gekregen en uitgekeerd worden. Deze gelden zullen worden aangewend voor de verlaging van de huurprijs van het COA en kan worden doorgevoerd wanneer de gemeente de genoemde gelden heeft ontvangen.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

9. De huurovereenkomst krijgt een looptijd van 5 jaar ingaande op de dag dat het COA het complex kan gaan exploiteren en rekening houdend met de verwervingstermijn van voldoende personeel voor het COA. Deze datum ligt ongeveer 3 maanden na ondertekenen van de overeenkomst met de gemeente en wordt in nader overleg bepaald. Hetgeen het COA huurt is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door het COA voor de tijdelijke opvang en huisvesting (niet zijnde de exploitatie van een bedrijf zoals bedoeld in artikel 7:290BW) van asielzoekers en statushouders 'om niet'. Het COA mag geen enkele tegenprestatie (zoals huur) vragen van de asielzoekers en statushouders voor de opvang en huisvesting. De huurovereenkomst kwalificeert als een huurovereenkomst van rechtswege zonder dan een opzegging vereist is. Het COA zal het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst daadwerkelijk ontruimen. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat een beroep door het COA op ontruimingsbescherming in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.
10. Het COA regelt en betaalt de beveiliging en bewaking van het gebouw evenals de bemensing van de receptie in de entreehal van het gebouw.
11. Het COA zal zorgdragen voor het gebruiksklaar maken van het gebouw en eventueel noodzakelijke aanpassingen bekostigen.
12. In het gebouw is nog de complete inventaris van het voormalige CrownPlaza hotel aanwezig. Deze inventaris wordt door de gemeente van de curator overgenomen en blijft in het gebouw. De gemeente en het COA zullen nader overleg voeren over hoe deze inventaris kan worden ingezet voor de in het gebouw te huisvesten doelgroepen en afspraken maken over gebruik, kosten, vervanging en onderhoud voor het gezamenlijk gebruik.
13. De kosten van de nutsbedrijven, verzekeringen, servicekosten en de aan het gebouw en gebruik gekoppelde belastingen worden naar rato van het gedeelte dat het COA en de gemeente in gebruik hebben evenredig verdeeld.
14. De gemeente draagt zorg voor het vastgoedbeheer van het gebouw en betaalt de eigenarenlasten.

Wij hebben adviesbureau Witteveen en Bos een scan laten maken van de vergunningensituatie en hun bevindingen met uw projectteam gedeeld. Op hoofdlijnen zijn er 3 relevante zaken die tot nader onderzoek door de gemeente moeten leiden:

- De gecumuleerde geluidsbelasting ligt extreem hoog in dit gebied.
- De externe veiligheid behoeft nadere aandacht door de aanwezigheid van spoorlijn, wegen en vliegroutes.
- U heeft het voorbereidingsbesluit 'Hoofddorp Stationskwartier' voor het gebied vastgesteld. Een omgevingsvergunning voor afwijking van dit besluit voor het beoogd gebruik kan alleen worden verleend met toepassing van regels inzake afwijking daarvan. U heeft deze regels echter niet in het besluit opgenomen waardoor het besluit zou moeten worden ingetrokken om wel een vergunning voor ons beoogd gebruik te kunnen verlenen.

**Centraal Orgaan opvang asielzoekers**

Wij vertrouwen erop dat wij - onder het genoemde voorbehoud in verband met de Didam-publicatie - met het overeenkomen van deze hoofdlijnen in nauwe samenwerking met u tot contractvorming kunnen komen en samen het gebouw succesvol kunnen gaan inzetten en exploiteren voor de beoogde doelgroepen.

Hoogachtend,
Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Dr. M. Schoenmaker
Bestuursvoorzitter