Van: " [redacted] " <[redacted]@coa.nl>
Verzonden: vrijdag 11 juli 2025 21:04
Aan: " [redacted] " <[redacted]@sed-wf.nl>; " [redacted] " [redacted]@sed-wf.nl>
Cc: " [redacted] " <[redacted]@coa.nl>; " [redacted] " <[redacted]@sed-wf.nl>; " [redacted] " <[redacted]@sed-wf.nl>
Onderwerp: RE: Stede Broec - restwaarde COACH

Beste [redacted]

Na nader juridisch en intern onderzoek blijkt dat het bieden van een harde koopoptie ten behoeve van de gemeente Stede Broec aanzienlijk ingewikkelder ligt dan ik aanvankelijk had ingeschat. Hoewel de intentie en bereidheid om hierin mee te denken er zeker is, zijn wij formeel niet in staat om onroerend goed 1:1 (onderhands) aan de gemeente te verkopen.

De reden hiervoor is dat wij pas mogen afstoten op het moment dat er een formeel krimpbesluit vanuit het ministerie ligt. Afstoten dient vervolgens te verlopen via de Domeinen, waarbij een verkooptraject wordt doorlopen om mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden. Onder het gelijkheidsbeginsel mogen overheden enkel onderhands verkopen als objectief aantoonbaar is dat er slechts 1 gegadigde is. Die onderbouwing is in deze fase, aan de voorkant van het traject, niet juridisch houdbaar.

Het heeft daarom geen zin om met dit voorstel in de huidige vorm voor te leggen aan het MT en het bestuur (laat staan het ministerie), aangezien dit met zekerheid tot een negatief besluit zal leiden. Ik geef dit nu al aan om te voorkomen dat er valse verwachtingen ontstaan.

Wat wij wel kunnen doen, is het MT en het bestuur voorstellen om in de bestuursovereenkomst een intentie opnemen waarin wij aangeven dat, indien wij in de gelegenheid zijn tot verkoop over te gaan, wij bereid zijn om in overleg te treden met de gemeente Stede Broec over een mogelijke overdracht. Wij moeten dan kijken of er haakjes te vinden zijn in een motivatie dat de gemeente de enige gegadigde is. Een harde, juridisch afdwingbare koopoptie is helaas niet mogelijk.

Willen jullie bovenstaande intern bespreken en zorgen voor een zachte landing? Vorige keer werd namelijk aangegeven dat dit een hele harde eis is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: [redacted]
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE, Den Haag

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 juli 2025 14:48
Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>; [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>; [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>; [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coa.nl>
Onderwerp: Stede Broec - restwaarde COACH

Beste [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted],

Naar aanleiding van ons overleg ontvangen jullie hierbij een indicatie over de investeringskosten en mogelijke restwaarde van de COACH-woningen t.b.v. het project Stede Broec. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt om het COACH-concept toe te passen, omdat dit normaliter enkel op locaties met een looptijd van 10 jaar wordt toegepast.

De totale bouwkosten voor de COACH-woningen bedraagt naar verwachting circa [redacted]Het COA werkt met een afschrijvingssystematiek, waarbij de restwaarde afhankelijk is van de uiteindelijke investeringskosten. Het plan bevindt zich nog in de startfase, waardoor de genoemde bedragen dus indicatief zijn.

De COACH-woningen zijn demontabel/verplaatsbaar, circulair en bovendien molest-bestendig. Hierdoor ligt de initiële investering hoger dan bij traditionele bouw. Daar staat tegenover dat deze woningen na de afgesproken exploitatieperiode mogelijk door het COA elders kunnen of moeten worden ingezet.

Op basis van huidige inzichten tref je onderstaand een indicatie van de restwaarde (incl. BTW):
Na 5 jaar [redacted]
Na 7,5 jaa
Na 10 jaar
In bovenstaande getallen zijn kosten voor demontage en verplaatsing niet inbegrepen.

Het COA kan op dit moment geen toezegging doen om de woningen na afloop van de exploitatieperiode aan de gemeente (of lokale corporatie) te verkopen, aangezien het kan voorkomen dat deze woningen op een andere opvanglocatie nodig zijn. Bovenstaande indicatie geeft echter wel een beeld van de potentiële restwaarde bij een eventuele overname.

Ter illustratie heb ik een aantal voorbeelden van het COACH-concept bijgevoegd. Deze geven een indicatief beeld van de mogelijkheden en kwaliteit van het concept.

Mochten er nog iets onduidelijk zijn dan verneem ik dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Afdeling Vastgoed & Facilitair

COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: [redacted]
Website: www.coa.nl
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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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