

**Van:** " [redacted] " < [redacted]@vrd.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 12 november 2024 13:59  
**Aan:** " [redacted]@coevorden.nl" < [redacted]@coevorden.nl>; " [redacted] " < [redacted]@emmen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@gemeentewesterveld.nl>; " [redacted] " < [redacted]@gemeentewesterveld.nl>; " [redacted] " < [redacted]@coa.nl>; " [redacted] " < [redacted]@vrd.nl>; " [redacted] " < [redacted]@gemeentewesterveld.nl>; " [redacted] " < [redacted]@coa.nl>; " [redacted] " < [redacted]@vrd.nl>; " [redacted] " < [redacted]@tynaarlo.nl>; " [redacted] " < [redacted]@minjenv.nl>; " [redacted] " < [redacted]@meppel.nl>; " [redacted] " < [redacted]@assen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@assen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@ggddrenthe.nl>; " [redacted] " < [redacted]@aaenhunze.nl>; " [redacted] " < [redacted]@nidos.nl>; " [redacted] " < [redacted]@emmen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@noordenveld.nl>; " [redacted] " < [redacted]@drenthe.nl>; " [redacted] " < [redacted]@borger-odoorn.nl>; " [redacted] " < [redacted]@nidos.nl>; " [redacted] " < [redacted]@middendrenthe.nl>; " [redacted] " < [redacted]@drenthe.nl>; " [redacted] " < [redacted]@middendrenthe.nl>; " [redacted] " < [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@assen.nl>; " [redacted] " < [redacted]@borger-odoorn.nl>  
**Onderwerp:** FW: Ondersteuning voor de gemeenten in Drenthe: de COA Vastgoedgids  
**Bijlage(n):** 1. COA Vastgoedgids\_oktober 2024.pdf

Beste mensen,

Op verzoek van [redacted] wordt bijgaand document doorgestuurd. Zij heeft tijdens de vergadering dit toegelicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] < [redacted]@coa.nl>  
**Verzonden:** donderdag 31 oktober 2024 11:12  
**Aan:** [redacted] < [redacted]@vrd.nl>; [redacted] < [redacted]@drenthe.nl>  
**CC:** [redacted], [redacted] < [redacted]@coa.nl>; [redacted] < [redacted]@coa.nl>  
**Onderwerp:** Ondersteuning voor de gemeenten in Drenthe: de COA Vastgoedgids

Dag [redacted] en [redacted],

Om de gemeenten te ondersteunen in het uitvoeren van de Spreidingswet is er vanuit het COA een vastgoedgids ontwikkeld. Zie hieronder in de begeleidende mail meer informatie hierover. Zouden jullie deze op de agenda kunnen zetten van de eerstvolgende (ambtelijke) PRT's in Drenthe? Uiteraard kunnen wij de vastgoedgids dan ook verder toelichten.

Alvast bedankt en tot volgende week!

Hartelijke groet,

[redacted]

//

*Begeleidende mail:*

Ondanks de onzekerheden over de voortgang van de Spreidingswet, blijft de druk op de asielopvang onverminderd hoog. We begrijpen dat dit voor gemeenten een uitdagende situatie is. Daarom willen we de gemeenten in uw provincie zo goed mogelijk ondersteunen in hun zoektocht naar opvanglocaties, en hebben we inzichtelijk gemaakt wat de gemeenten van het COA mogen verwachten op het gebied van vastgoed.

Met dat doel presenteren we de *COA Vastgoedgids*, een heldere en uitgebreide handleiding voor het realiseren van een opvanglocatie. In deze gids leggen we de verschillende stappen uit, van de soorten opvanglocaties en mogelijke bouwvormen tot de bestuurlijke en vastgoed processtappen die doorlopen moeten worden. Daarnaast laten we zien welke maatschappelijke en economische meerwaarde asielopvang kan bieden in een gemeente.



De COA Vastgoedgids voor gemeenten is onder deel van de [Asielopvangwijzer voor gemeenten](#). Ook deze hebben we afgelopen periode verder uitgebreid met relevante informatie voor gemeenten die meer informatie willen over wat er allemaal komt kijken bij het openen van een opvanglocatie.

Met deze initiatieven willen we heldere verwachtingen scheppen en gemeenten helpen om goed geïnformeerde keuzes te maken. Volgens de Spreidingswet moeten alle opvanglocaties op 1 juli 2025 klaar zijn voor gebruik. Het realiseren van nieuwe reguliere, duurzame locaties (+5 jaar) is in de meeste gevallen niet mogelijk binnen deze termijn, vanwege de (nieuw- en ver)bouw tijden van locaties. We gaan als COA graag in gesprek en denken mee hoe de opvangopgave tijdelijk anders ingevuld kan worden in de desbetreffende gemeenten, terwijl gewerkt wordt aan het realiseren van reguliere opvanglocaties.

We willen u vragen de COA Vastgoedgids en de update van de Asielopvangwijzer tijdens het PRT-overleg te agenderen. Mocht u behoefte hebben aan meer uitleg of een persoonlijk gesprek, dan staan wij natuurlijk voor u klaar. We kunnen dit gesprek uiteraard ook rechtstreeks met de gemeenten in uw provincie voeren.

//

Met vriendelijke groet,

 J  
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)  
Vastgoedregisseur Bestuurlijk  
Vastgoed & Facilitair  
06- J

*Ik werk van maandag tot en met donderdag*



Telefoon: [088 715 7000](tel:0887157000)  
Website: [www.coa.nl](http://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.

\*\*\*\*\*

Op deze mail is de [disclaimer](#) van de VRD van toepassing

# Het realiseren van een opvanglocatie

COA vastgoedgids voor gemeenten | oktober 2024



Met de Spreidingswet hebben gemeenten sinds 1 februari 2024 een wettelijke taak in de opvang van asielzoekers. Ondanks de onzekerheid rondom de Wet, is deze nog steeds van kracht. Meer gemeenten krijgen daardoor te maken met het zoeken naar een geschikt pand of juiste plek voor het realiseren van een opvanglocatie. Dat is best een uitdaging. In deze brochure leest u meer over wat er allemaal komt kijken bij asielopvang, welke soorten opvang er zijn en hoe lang het duurt om een opvanglocatie te realiseren als het COA deze ontwikkelt.

# Inhoud

-  **Deel 1**  
Introductie
-  **Deel 2**  
Soorten opvang
-  **Deel 3**  
Het proces
-  **Deel 4**  
Soorten bouw

# Deel 1

## Introductie



Er kunnen veel vragen zijn bij gemeenten over het realiseren van een opvanglocatie. Zijn er bijvoorbeeld wel geschikte locaties beschikbaar? Wordt het nieuwbouw of kunnen bestaande panden worden verbouwd? Hoe kan je als gemeente het gesprek aangaan met buurtbewoners en de rust bewaren? Hoe kunnen andere doelgroepen binnen de gemeente ook van de opvanglocatie profiteren? En hoe verloopt het bouwproces van een nieuwe locatie? Allemaal vragen naar aanleiding van de Spreidingswet waar het COA uw gemeente mee kan helpen.

Het COA heeft 30 jaar ervaring met de opvang en begeleiding van asielzoekers en het realiseren van allerlei maten en soorten opvanglocaties. We laten in deze brochure zien hoe een opvanglocatie voordelen kan bieden, geven een beeld van de soorten opvang en hoe we kunnen helpen van ontwerp tot uitvoering. Het COA staat klaar om uw gemeente met alle vraagstukken rondom de realisatie van een opvanglocatie te helpen.



## De meerwaarde van een opvanglocatie

Een asielzoekerscentrum (azc) biedt maatschappelijke en financiële kansen voor een gemeente. Uit ervaring en onderzoek blijkt bovendien dat een opvanglocatie kan zorgen voor verbinding in de lokale gemeenschap, ook na een beginperiode met weerstand.

### Pluspunten

- + Woonruimte voor verschillende doelgroepen
- + Arbeidsparticipatie
- + Versterken van de gemeenschap
- + Economische impuls
- + Behoud van maatschappelijk en monumentaal vastgoed
- + Werkgelegenheid
- + Vergoeding voor gemeente
- + Duurzaamheid en biodiversiteit

**Woonruimte voor verschillende doelgroepen**  
Een opvanglocatie kan ook gebruikt worden voor andere doelgroepen die woonruimte nodig hebben, zoals jongeren, studenten of spoedzoekers. Een voorbeeld is de [opvanglocatie in Oegstgeest](#), waar meerdere groepen samenwonen.

### Pluspunten van een opvanglocatie





Het mixen van asielzoekers met andere doelgroepen bevordert de sociale verbinding in de wijk en vergroot het draagvlak voor asielopvang. Ook werkt het COA samen met lokale woningcorporaties om deelgebruik mogelijk te maken.



### Arbeidsparticipatie

Asielzoekers kunnen ook als werknemer worden ingezet bij bedrijven die een tekort hebben aan medewerkers.

De meeste asielzoekers willen graag werken en in de huidige krappe arbeidsmarkt hebben veel werkgevers medewerkers hard nodig. In Nederland mogen asielzoekers na 6 maanden in de asielprocedure onder bepaalde voorwaarden werken. Zo'n voorwaarde is bijvoorbeeld dat zij zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen en beschikken over een BSN-nummer. Werkgevers moeten daarnaast een tewerkstellingsvergunning (TWV) aanvragen voor asielzoekers die nog in de asielprocedure zitten.

Het COA heeft op dit moment (september 2024) op bijna 40 locaties een [Meedoenbalie](#) waar bewoners worden gekoppeld aan vrijwilligerswerk en ook steeds vaker aan betaald werk. In steden zoals Utrecht, Arnhem en Amsterdam zijn er vestigingen van [A Beautiful Mess](#): een restaurant waar asielzoekers werkervaring opdoen en bezoekers kunnen genieten van gerechten uit diverse culturen.



### Versterken van de gemeenschap

Een azc is onderdeel van de lokale samenleving en biedt kansen om de sociale verbinding te versterken.

Asielzoekers kunnen als vrijwilligers werken in de gemeente, bijvoorbeeld in buurthuizen, lokale sportverenigingen of in buurtmoestuinen. Omgekeerd kunnen buurtgenoten als vrijwilligers in het azc werken, bijvoorbeeld door taal- of muziekles te geven. Een goed voorbeeld van integratie en verbinding is [Plan Einstein](#)

van de gemeente Utrecht. Hier leven, leren en werken bewoners van de opvanglocatie, buurtbewoners en andere Utrechters samen. Asielzoekers en buurtgenoten nemen deel aan cursussen en activiteiten, zoals taallessen, naaiateliers en workshops. Het doel is snelle integratie en verbinding.



### Economische impuls

De komst van een azc geeft de gemeente (en de regio) een economische impuls. Het is goed voor extra banen en de instandhouding van publieke voorzieningen. Asielzoekers ontvangen een financiële toelage om hun boodschappen mee te kunnen betalen. Hier profiteert de lokale middenstand weer van. In [dit interview met de wethouder van Helmond](#) leest u er meer over.



### Behoud van maatschappelijk en monumentaal vastgoed

Een azc kan een oplossing zijn voor het behoud en herontwikkeling van markante gebouwen en monumenten. Vaak moet bestaand vastgoed opgeknapt en verbouwd worden om geschikt te zijn voor opvang. Dit biedt ook de mogelijkheid om het pand te verduurzamen. Het PLEM-gebouw in Maastricht is een karakteristiek monumentaal pand dat is verbouwd en verduurzaamd en kreeg er vijf nieuwe woonblokken bij. Het [PLEM-gebouw](#) is nu de grootste en meest duurzame opvanglocatie van Limburg. Zo kan de komst van een opvanglocatie bijdragen aan stedelijke ontwikkeling.



### Werkgelegenheid

Een azc betekent werkgelegenheid voor (lokale) leveranciers. Een azc met 400 bewoners is goed voor ongeveer 20 arbeidsplaatsen. Ook is er personeel nodig voor bijvoorbeeld de bouw, onderhoud en beveiliging van gebouwen. De bedrijven die dit verzorgen huren hun medewerkers vaak lokaal of regionaal in.



### Vergoeding voor gemeenten

Gemeenten met een opvanglocatie krijgen [extra geld van de rijksoverheid](#), bijvoorbeeld om onderwijs te regelen voor kinderen van asielzoekers. Daarnaast is er in de Spreidingswet een bonusregeling opgenomen, de [Specifieke uitkering voor gemeenten \(SPUK\)](#). Deze regeling is bedoeld voor gemeenten die méér duurzame opvangplaatsen dan de indicatieve opgave realiseren. Of als er bijzondere opvangplaatsen gecreëerd worden, bijvoorbeeld voor minderjarige alleenstaande jongeren. Meer informatie over vergoedingen leest u op [pagina 14](#).



### Duurzaamheid en biodiversiteit

Bij het (ver)bouwen van een locatie met een lange termijn gebruiksduur hebben we aandacht voor circulariteit, energieverbruik en hernieuwbare energie. Ook hebben we aandacht voor minder uitstoot van broeikasgassen door minder of ander vervoer van asielzoekers, medewerkers en goederen, het duurzaam bouwen en beheren van gebouwen, en het vergroten van de biodiversiteit op de locatie.

## Veiligheid en leefbaarheid

Omwonenden maken zich vaak zorgen over de veiligheid. Uit ervaring en onderzoek, zoals dit [onderzoek van de Universiteit van Tilburg](#), blijkt echter dat de meeste buurten weinig overlast ervaren van een COA-locatie. Als er toch signalen zijn dat de veiligheid in gevaar komt, dan neemt het COA dit zeer serieus. Veiligheid en leefbaarheid zijn prioriteiten voor zowel gemeenten als het COA.

### Begeleiding en huisregels

Om opvanglocaties veilig en leefbaar te houden, begeleidt het COA de bewoners. We geven voorlichting over veiligheid en leren bewoners hoe we in Nederland met elkaar omgaan. Bewoners moeten zich aan de huisregels houden. Op opvanglocaties voor

alleenstaande minderjarige vluchtelingen is dag en nacht begeleiding aanwezig. Op locaties met meer dan 100 bewoners per locatie is er permanente beveiliging. Elke locatie heeft korte lijnen met de lokale politie.

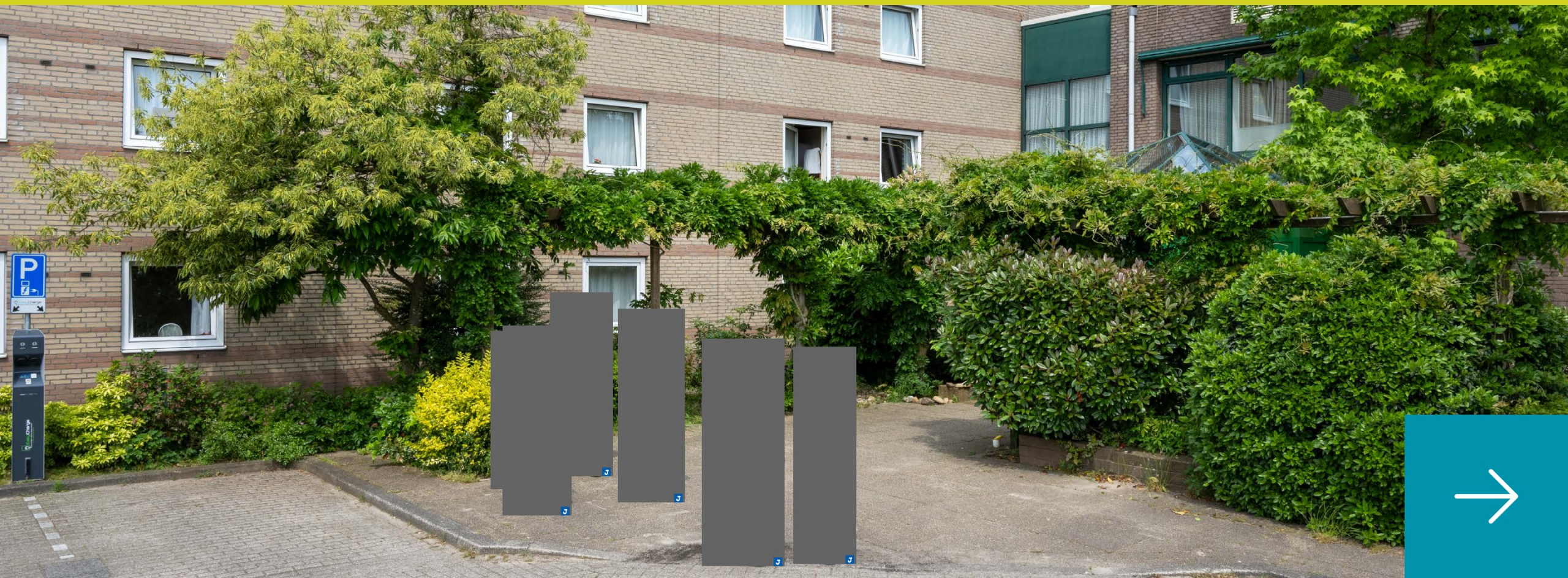
### Draagvlak binnen de gemeente

Asielopvang is een gevoelig onderwerp. Daarom is het belangrijk om omwonenden zo vroeg mogelijk bij de komst van een azc te betrekken. De gemeente kan de verwachtingen dan goed managen. Samen met de gemeentelijke voorlichters kan het COA uitleg geven tijdens omwonendenbijeenkomsten over de gekozen locatie, de omvang van de locatie en specifieke doelgroepen. In de [Asielopvangwijzer voor gemeenten](#) staat handige informatie over communicatie met buurtbewoners.



# Deel 2

## Soorten opvang



# De verschillende soorten opvang

Tijdens de asielprocedure vangen we asielzoekers op in verschillende soorten opvanglocaties:

## 1 Asielzoekerscentrum (azc) met aanmeldfaciliteiten

- Hier melden asielzoekers zich aan om asiel aan te vragen, zoals in Ter Apel en Budel.
- Alle asieldiensten binnen de keten werken hier samen.
- Na een kort verblijf gaan asielzoekers naar vervolgovang.

Het COA streeft naar meerdere azc's met aanmeldfaciliteiten verspreid door het land. Dit hoeven geen grote locaties te zijn.

## 2 Azc regulier

- Hier wonen asielzoekers tijdens hun asielprocedure en wachten ze op de beslissing.
- Bij een positieve beslissing verhuizen ze binnen 14 weken naar een gemeente.
- Bij een negatieve beslissing start de Dienst Terugkeer en Vertrek (DTenV) de terugkeerbegeleiding.

### Een azc kan ook kleinschalig zijn: kleinschalige opvang (kso)

- Locaties voor minder dan circa 150 personen, en een looptijd van meer dan 5 jaar.
- Bewoners wonen zelfstandiger, zonder vaste begeleiding, maar begeleiding komt regelmatig langs.
- Vanaf 100 bewoners per locatie is er permanente beveiliging.

Er is geen blauwdruk voor kleinschalige opvang, het is altijd maatwerk. Hier vindt u meer informatie over [kleinschalige opvang](#).

## 3 Azc met versnelde procedure

- Hier worden asielzoekers opgevangen met een duidelijk kansarme asielaanvraag.
- De asielketen werkt onder één dak en de inzet is gericht op terugkeer en vertrek.

## 4 Asielopvang voor jongeren die alleen naar Nederland zijn gekomen (amv)

- Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv) verblijven eerst in een proces-opvanglocatie, daarna op kleine [opvanglocaties](#).
- De jongeren krijgen 24/7 begeleiding bij hun ontwikkeling naar volwassenheid en krijgen een jeugdbeschermer van stichting Nidos.

## 5 Noodopvang

Als er onvoldoende reguliere opvangplekken zijn, zetten we noodopvang in.

- Tijdelijke opvang (korter dan 3 jaar) van lagere kwaliteit.
- Locaties zijn vaak leegstaande kantoren, tijdelijke bouw of paviljoens.
- Asielzoekers verhuizen daarna naar een reguliere opvanglocatie.

### Doorstroomlocaties voor statushouders

Als gemeenten statushouders niet binnen 14 weken kunnen plaatsen in hun gemeente, is een doorstroomlocatie een mogelijke huisvestingsoplossing.

- Tijdelijke verblijfplaatsen (maximaal 12 maanden) voor statushouders, dichtbij hun uiteindelijke woonplaats.
- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor doorstroomlocaties, niet het COA.
- Huisvesting kan ook in combinatie met andere doelgroepen, zoals spoedzoekers, studenten of Oekraïense ontheemden.

Interesse in het ontwikkelen van een doorstroomlocatie? Neem contact op met het ministerie van Asiel en Migratie: [info@minjenv.nl](mailto:info@minjenv.nl)

# Deel 3

## Het proces



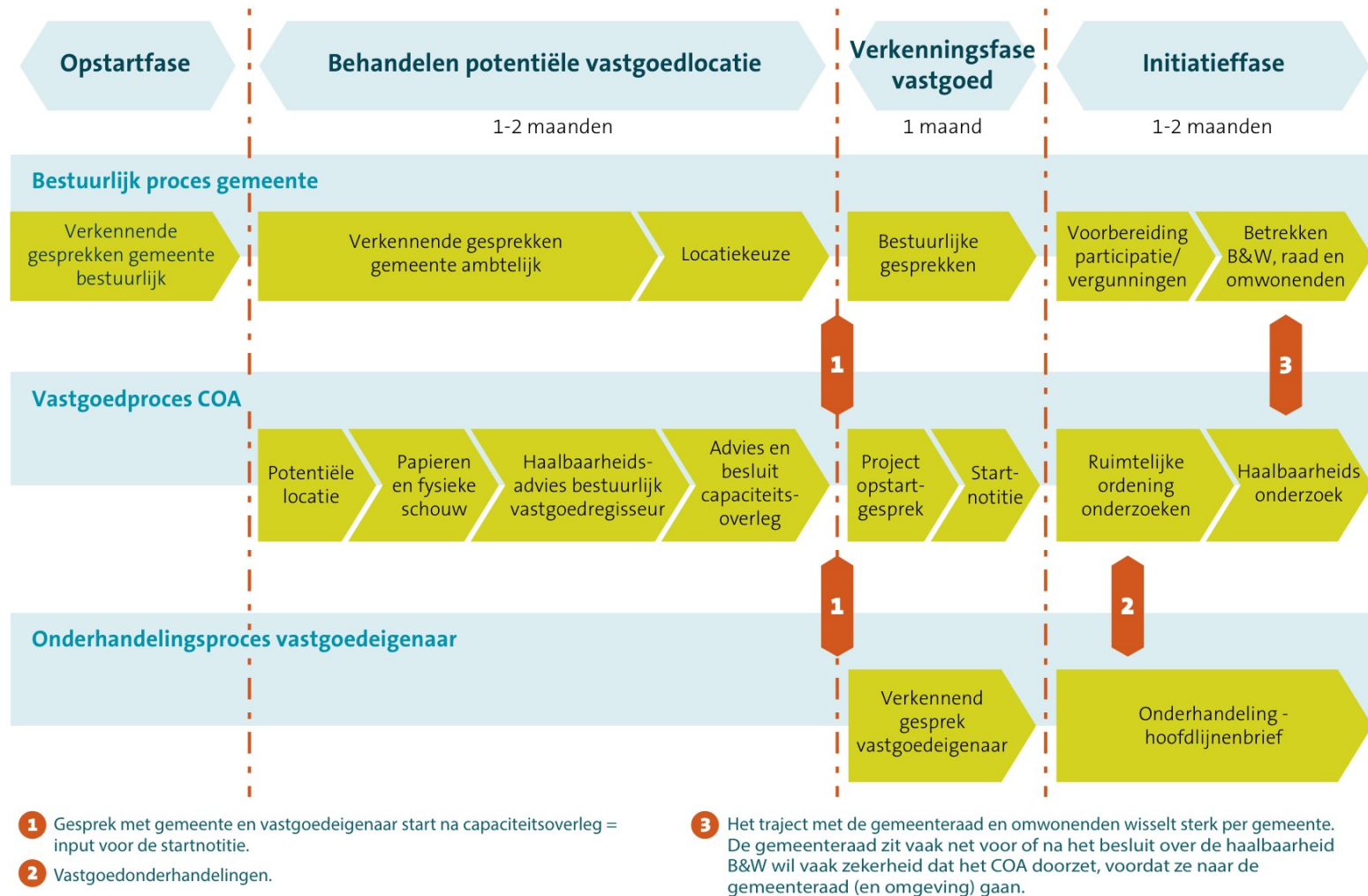
# Het proces

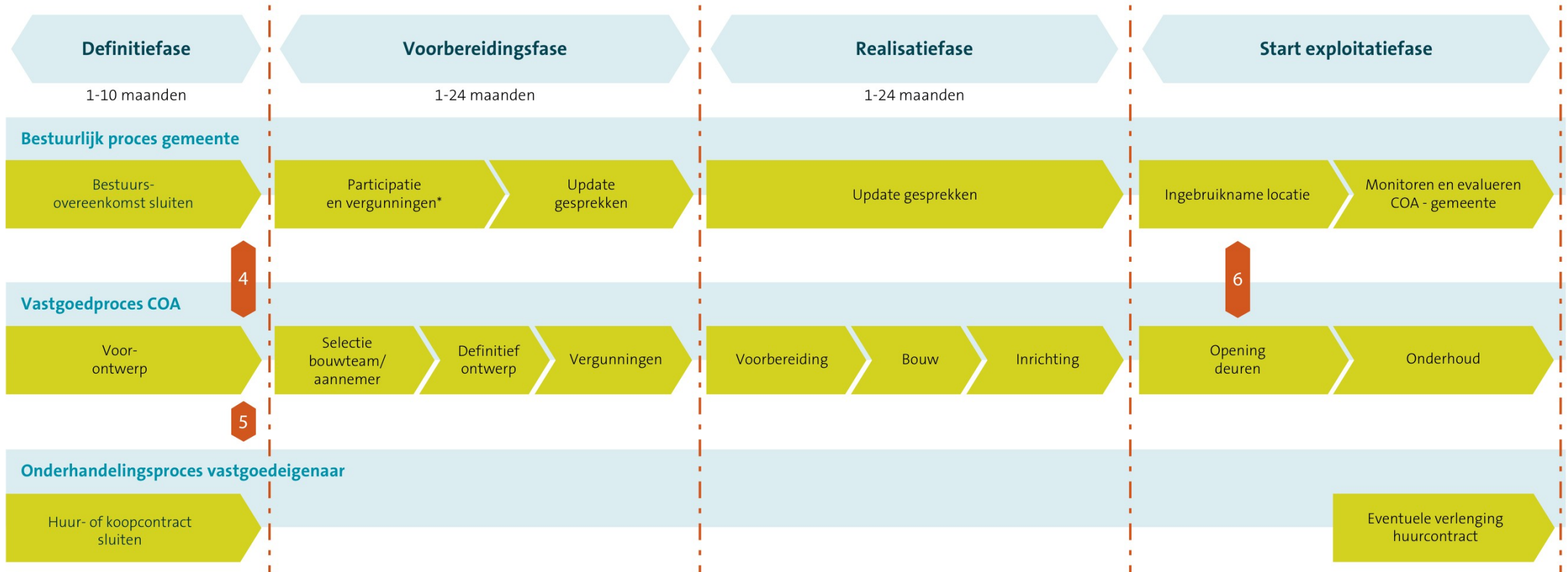
Het ontwikkelen van een azc is veel meer dan stenen stapelen. Een goed ontwerp creëert ruimte voor ontmoetingen en is zo duurzaam mogelijk. De Spreidingswet heeft als doel om opvanglocaties eerlijk over het land te verdelen en voor meer structurele oplossingen te kiezen.

Er zijn steeds meer gemeenten die met het COA samenwerken om asielopvang te realiseren. Lang voordat de eerste asielzoeker arriveert, zoeken we samen naar een geschikte locatie. Tijdens het hele proces, van concept tot realisatie, werken we nauw samen. Steeds vaker gaat het gesprek over hoe we circulair kunnen bouwen, en hoe de opvanglocatie ook andere doelgroepen (zoals studenten) of gemeentelijke behoeften (zoals sociale huurwoningen of buurtfaciliteiten) kan dienen.

Met name voor kleinere gemeenten kan kleinschalige opvang een goede oplossing zijn, vooral in combinatie met een grotere opvanglocatie in de buurt. Met al onze ervaring in het realiseren van asielopvang, weten we dat er geen standaardoplossing is. We richten ons op opvanglocaties die zowel voor de gemeente als het COA een win-win opleveren. Meer hierover leest u in de [Asielopvangwijzer voor gemeenten](#).

## Van eerste verkenning tot exploitatie van een locatie





4 De bestuursovereenkomst wordt gesloten na het vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek.

5 Het sluiten van de huur- of koopovereenkomst zit doorgaans kort op de bestuursovereenkomst.

6 Op deze datum start de financiële vergoeding vanuit het Faciliteitenbesluit opvangcentra.

\* Vaak wordt dit al tijdens de initiatieffase opgepakt. Mogelijke ingediende bezwaren op door de gemeente afgegeven vergunningen of verleende ontheffingen kunnen soms zorgen voor flinke vertraging.

Het COA krijgt vaak de vraag hoe lang het duurt om een geschikt pand of bouwlocatie te vinden in een gemeente tot en met de oplevering van een locatie. Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden: de processen verschillen niet zoveel, maar de

uitwerking van de verschillende scenario's wel. Bovendien kunnen we te maken krijgen met onvoorziene situaties die vertragend werken, zoals de bodemgesteldheid, een elektriciteitsnet dat vol is, beschermde flora en fauna op de bouwlocatie of stikstof-

beperkingen. Ook vergunnings- en participatieprocedures nemen soms veel tijd in beslag.

## Onderzoek doen

Als het COA vastgoed ontwikkelt en exploiteert, dan doen we dat in afstemming met de gemeente. Zodra een potentiële vastgoedlocatie bij het COA wordt aangeboden, doen we eerst deskresearch naar het bestuurlijk draagvlak, de ligging, de plattegronden, welke mogelijkheden het object voor gebruik biedt, welke vergunningen er zijn. De resultaten stemmen we af met de gemeente. Is de uitslag positief, dan volgt de fysieke schouw om een goede inschatting te kunnen maken van de technische staat. Komen de resultaten van de fysieke schouw overeen met die van de deskresearch, dan gaan we nadere (technische) onderzoeken doen, het bestuurlijk draagvlak verder peilen en gesprekken voeren met de vastgoedaanbieder over de kosten. Vervolgens wordt besloten of het zinvol is de locatie in ontwikkeling te nemen en te gaan realiseren.

## Doorlooptijd projecten

Voor elk project geldt dat het andere kenmerken heeft: denk aan capaciteit, de staat van het gebouw, het vergunningetraject, de bestuurlijke complexiteit, de ontwerp- en bouwtijd. Al deze kenmerken hebben invloed op de doorlooptijd van de verschillende activiteiten. Daarom is er niet één doorlooptijd van een project maar kent deze een bandbreedte (zie ook 'hoofdstuk 4 Soorten bouw'):

- Ongeveer enkele maanden tot 3 jaar voor units of flexibele bouw
- Ongeveer 1 tot 4 jaar voor de transformatie van een bestaand gebouw
- Ongeveer 3 tot 5 jaar voor nieuwbouw (MJIP)

## Hoe kunnen gemeente en COA samen de doorlooptijd versnellen?

Tijdens het traject van concept naar realisatie van een opvanglocatie zijn er momenten die het proces vertragen. Het kan veel tijd schelen als het participatietraject met inwoners van de gemeente op een zorgvuldige en efficiënte manier wordt uitgevoerd. Ook het gedogen van vergunningen of het anticiperen op asielopvang in de omgevingsvisie kan helpen om (toekomstige) asielopvang sneller te realiseren. Onze vastgoedregisseurs verkennen graag de mogelijkheden met u.

Ook vanuit het COA proberen we de doorlooptijden te versnellen als dat kan. Bijvoorbeeld door al in een vroeg stadium mee te kijken, of zelf actief op zoek te gaan naar een mogelijke geschikte locatie of vastgoed in uw gemeente.

Bent u geïnteresseerd in een omgevingscan? Stuur dan een e-mail aan [vastgoed@coa.nl](mailto:vastgoed@coa.nl).

## Feiten en cijfers (september 2024)

- Er zijn - verspreid over het land - ongeveer 300 opvanglocaties. In sommige gemeenten hebben we verschillende opvanglocaties.
- Het COA behandelt op dit moment **431** potentiële vastgoedlocaties, waarvan:
  - › **270** in de verkennende fase, dwz deskresearch, eerste contact met gemeente en aanbieder, technisch onderzoek. Dit duurt 2 tot 8 weken.
  - › **140** potentiële locaties in de initiatief- en definitiefase\*.
  - › **21** locaties in de realisatiefase, dwz selectie van aannemer, definitief ontwerp en uiteindelijke bouw\*.
- \* De doorlooptijden van deze fases kunnen sterk wisselen, afhankelijk van het soort project en de omstandigheden.
- In de afgelopen 5 jaar heeft COA **53** nieuwe reguliere locaties geopend. Dit is exclusief noodlocaties.

## Financiële vergoedingen

Gemeenten met een opvanglocatie hebben recht op verschillende vergoedingen, conform het Faciliteitenbesluit.

### Faciliteitenbesluit

De regels voor de financiële vergoedingen aan gemeenten met asielopvang zijn vastgelegd in het [Faciliteitenbesluit opvangcentra](#). Elk jaar stelt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de normbedragen vast. Deze worden in september bekendgemaakt via de gemeentefonds-circulaires.

Het COA vraagt gemeenten elk jaar om het aantal asielzoekers door te geven dat op 1 januari in de Basisregistratie Personen (BRP) staat ingeschreven. Op basis van deze gegevens berekent het COA de vergoeding voor dat jaar. De gemeente ontvangt hierover een brief en de betaling verloopt via een uitkering van het ministerie van BZK.

### Vergoedingen bij een (bestuurs)overeenkomst met het COA

Gemeenten die een (bestuurs)overeenkomst hebben met het COA voor asielopvang, zoals een asielzoekerscentrum, of een andere, aanvullende opvanglocatie zoals hotels, hebben recht op vergoeding. Het gaat om de volgende vergoedingen:

- **Vergoeding capaciteitsplaatsen:**  
Gemeenten ontvangen een vergoeding voor algemene voorzieningen zoals openbaar vervoer, voor asielzoekers die niet in de BRP staan. Deze vergoeding compenseert de gelden die de gemeente daarvoor per inwoner ontvangt vanuit het gemeentefonds.
- **Vergoeding wooneenheden:**  
Gemeenten krijgen een vergoeding om de gemiste inkomsten van onroerendezaakbelasting (ozb) te compenseren. 5 bewoners vormen samen 1 wooneenheid.
- **Vergoeding voor (vrijwilligers)werkgroepen:**  
Gemeenten kunnen een eenmalige vergoeding aanvragen voor subsidie die zij verstrekken aan (vrijwilligers)werkgroepen die actief zijn in of voor de opvanglocatie. De hoogte van de vergoeding bedraagt € 454,00 x het aantal jaar van de bestuursovereenkomst.
- **Vergoeding voor voorlichtingskosten:**  
Gemeenten ontvangen eenmalig € 11.345,- voor de voorbereidingskosten van een nieuw opvangcentrum.
- **Huisvestingsbudget basisonderwijs:**  
Gemeenten kunnen een [budget aanvragen voor de huisvestingskosten van basisonderwijs voor asielzoekerskinderen](#). Dit kan bijvoorbeeld bij de opening van een nieuwe opvanglocatie of bij een toename van het aantal kinderen.

### Extra bonussen vanuit de Spreidingswet

In de Spreidingswet worden gemeenten met verschillende bonussen gestimuleerd om extra opvangplekken aan te bieden. Gemeenten kunnen deze bonussen vrij besteden. Dus ook aan een ander doel dan de opvang van asielzoekers. Gemeenten kunnen een vrij besteedbare bonus krijgen voor:

- de duurzame opvangplekken (> 5jaar) die zij beschikbaar stellen bovenop hun opgave;
- bijzondere opvangplekken, bijvoorbeeld voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv);
- elke opvangplek die zij beschikbaar stellen boven de drempelwaarde van 75% van de provinciale opgave.

De [bonus](#) varieert van € 1.000 tot € 4.000 per plek en is afhankelijk van het soort opvangplekken en hoe lang de plek beschikbaar wordt gesteld. De uitkering van de bonus verloopt via het ministerie van Asiel en Migratie.

# Deel 4

## Soorten bouw



# Het (ver)bouwen van een opvanglocatie

Wij hebben veel ervaring met het bouwen van nieuwe locaties en het verbouwen van monumentale panden. Voor nieuwe opvanglocaties maken we tijdelijke woonunits, passen we circulaire flexibele woningbouw toe en bouwen we duurzame wijkjes die niet als azc herkenbaar zijn. Bij het verbouwen van (monumentale) panden gaat het om de transformatie van bijvoorbeeld kloosters, bungalowparken, kazernes, gevangenissen en kantoren. We kiezen liever voor langjarige oplossingen, omdat die beter zijn voor de bewoners en beter voor de buurt.

## 5 soorten bouw

We onderscheiden 5 soorten bouw voor een opvanglocatie. De belangrijkste afweging daarbij is voor welke termijn een locatie wordt ontwikkeld. Over het algemeen geldt: als het COA voor een langere periode een samenwerking met een gemeente aangaat, kunnen we meer waarde bieden.

### De vijf soorten zijn:

1. Noodopvang
2. Tijdelijke unitbouw
3. Transformatie van bestaande gebouwen
4. Circulaire flexibele woonoplossingen
5. Meerjaren Investeringsprojecten (MJIP)

1

## Noodopvang

Als er niet genoeg plekken zijn in de reguliere opvang, wordt noodopvang ingezet. Dit zijn tijdelijke locaties met minder voorzieningen. Denk aan beurshallen, kantoren, hotels, tijdelijke units en zelfs schepen. Noodopvang wordt snel opgezet, maar is minder duurzaam en duurder dan andere vormen van opvang. Bewoners moeten vaker verhuizen, zijn minder zelfredzaam en integreren minder goed.

- Tijdelijk, dus lagere kwaliteit en minder voorzieningen.
- Minder goede opvang en begeleiding.
- Onzekere toekomst voor bewoners, minder goede integratie.
- Hoge kosten.

**Doorlooptijd tot oplevering:** enkele maanden.

**Duur van gebruik:** minder dan 3 jaar.



## 2

### Tijdelijke unitbouw

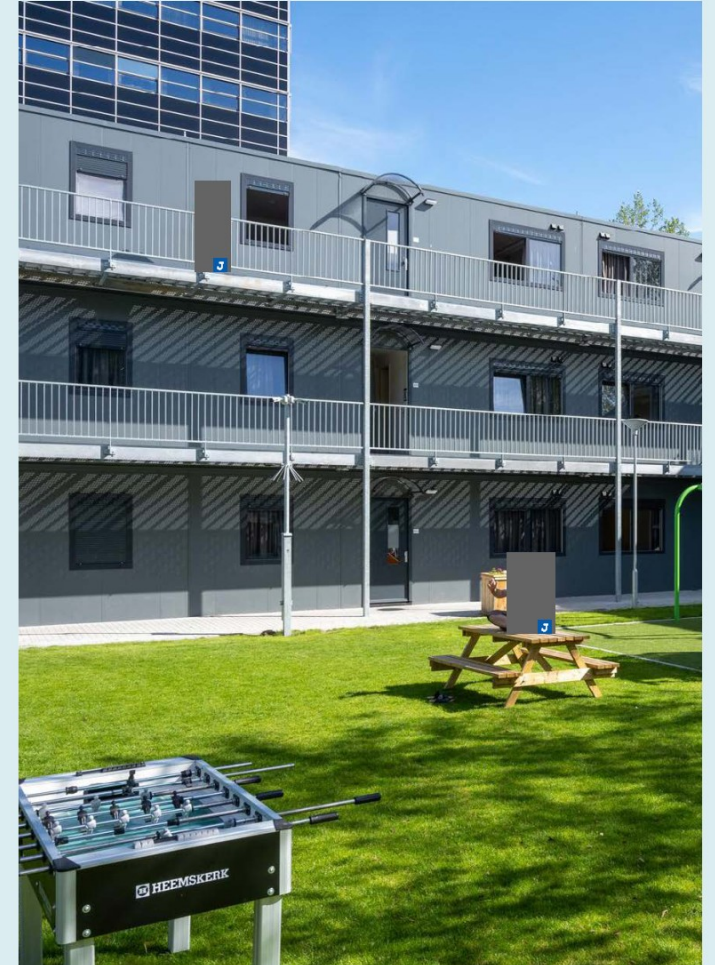
Woonunits zijn standaardwoningen met sandwichpanelen als gevel.

- Tijdelijk, dus lagere kwaliteit en minder voorzieningen.
- Standaardformaat zorgt voor snelle bouw, maar minder aanpassingen mogelijk.
- Minder geschikte huisvesting voor ondersteunende functies en ketenpartners.

#### Doorlooptijd tot oplevering:

enkele maanden tot 3 jaar.

**Duur van gebruik:** tot 10 jaar.



### 3

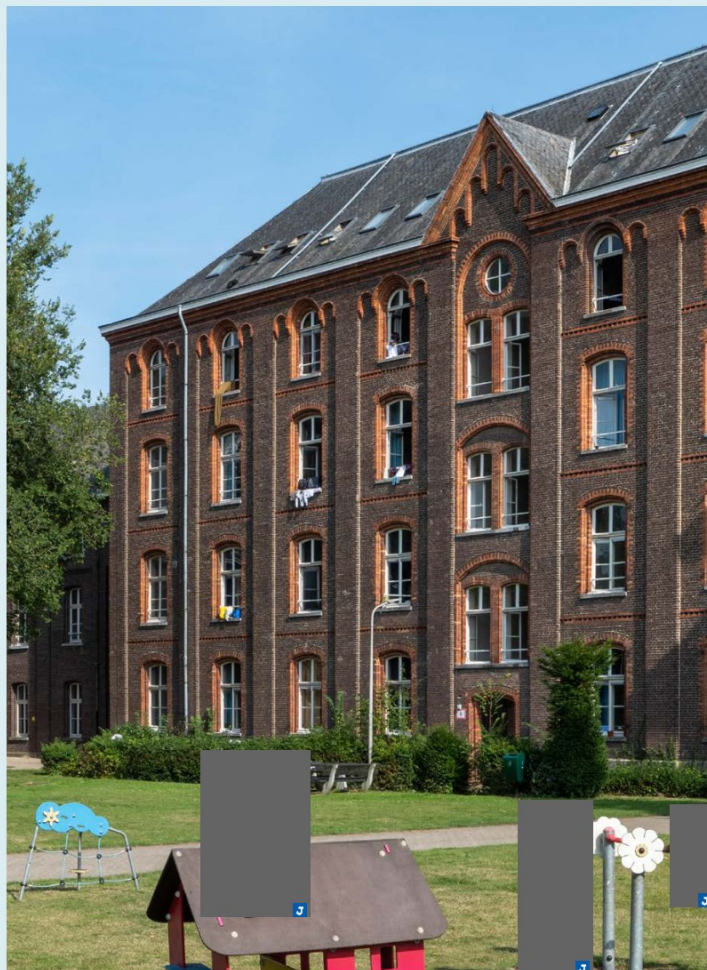
## Transformatie van bestaande gebouwen

Bij transformatie gaat het om geschikt maken van bestaande gebouwen voor de opvang van asielzoekers. Denk aan het inbouwen van binnenwanden en het herzien van de installaties. Het COA maakt onderscheid tussen logies en appartementen. Logies heeft gecentraliseerde voorzieningen, terwijl appartementen meer privacy bieden.

- De bestaande situatie bepaalt de aanpassingsmogelijkheden.
- Duurzame huisvesting voor asielzoekers en andere toekomstige bewoners.

**Doorlooptijd tot oplevering:** 1 tot 4 jaar.

**Duur van gebruik:** langer dan 5 jaar.



## 4

### Circulaire flexibele woonoplossingen

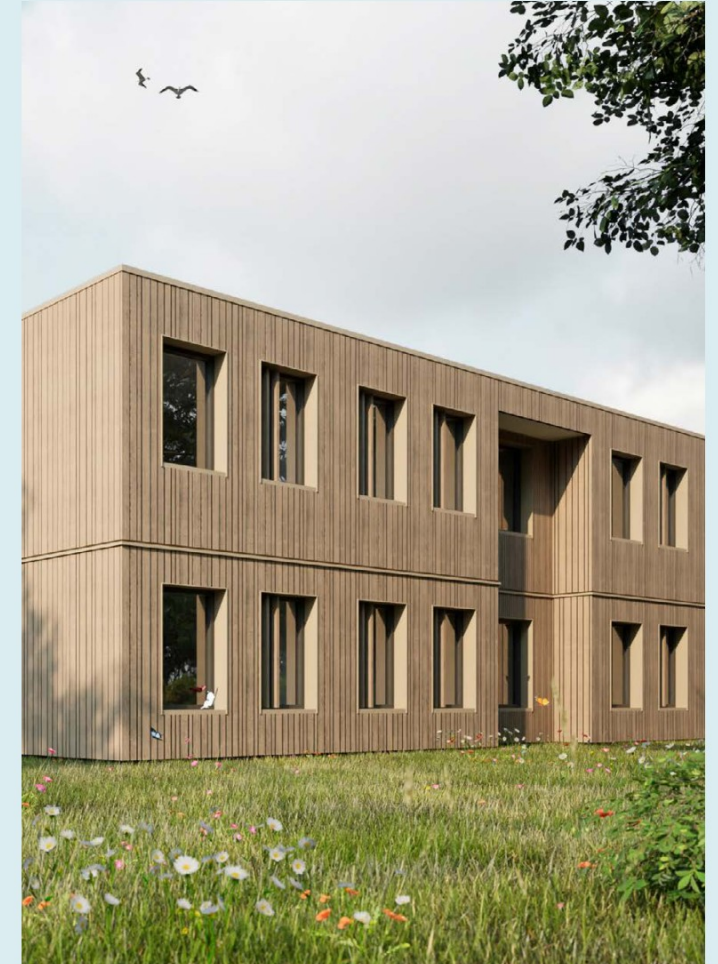
Deze woonoplossingen zijn van goede kwaliteit, flexibel, duurzaam en kunnen hergebruikt worden voor andere groepen, zoals studenten of jongeren. Dit type woningbouw is geschikt voor langdurig gebruik en helpt bij sociale verbinding in de wijk. Zo kunnen we tegen beperkte kosten flexibele opvangcapaciteit aanhouden.

Een aandachtspunt: de ondergrondse en bovengrondse terreinvoorzieningen en infrastructuur moeten per locatie opnieuw aangelegd worden. Daarom zetten we deze vorm in vanaf 5 jaar.

- Duurzaam circulair concept, tijdelijk in te zetten, maar met permanente kwaliteit.
- Flexibele woningen kunnen verplaatst worden of makkelijk worden aangepast naar sociale woningbouw.
- Ruimte voor gemeenschappelijke, sociale en maatschappelijke activiteiten van omwonenden en bewoners, mits de exploitatietijd lang genoeg is.

**Doorlooptijd tot oplevering:** 1 tot 3 jaar.

**Duur van gebruik:** langer dan 5 jaar.



## 5

### Meerjarige integrale projecten (MJIP)

Dit zijn duurzame woonwijken met buurtvoorzieningen die, na vertrek van het COA, als normale woonwijken kunnen functioneren. Ze bevorderen de integratie van asielzoekers vanaf dag 1. Deze projecten hebben een doorlooptijd van ongeveer 4 jaar, omdat er vaak nog weinig infrastructuur aanwezig is. Ook moeten veelal bestemmingsplanprocedures doorlopen worden. Met deze aanpak kunnen we opvanglocaties bouwen die zowel voor de gemeente als voor het COA voordelig zijn, én die bijdragen aan een goede leefomgeving voor iedereen.

- Duurzame en kwalitatieve vorm van wonen en leven voor de lange termijn.
- Groene en veilige woonomgeving.
- Bevordert gezonde integratie.
- Ruimte voor gemeenschappelijke sociale en maatschappelijke activiteiten van omwonenden en bewoners, mits de exploitatietijd lang genoeg is.
- Toekomstige zekerheid voor huisvesting van bewoners.
- Mogelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen, zoals asielzoekers, spoedzoekers en starters.
- MJIP kan een vliegwiel zijn voor gebiedsontwikkeling of stedelijke uitbreiding.

**Doorlooptijd tot oplevering:** 3 tot 5 jaar.

**Duur van gebruik:** 20 tot 50 jaar





## Waar staat het COA voor?

### Snelle en daadkrachtige procesbegeleiding

- ✓ Jarenlange ervaring met de opvang en begeleiding van asielzoekers.
- ✓ Het vinden en ontwikkelen van een opvanglocatie in uw gemeente. Van zoektocht tot realisatie.
- ✓ Realistisch meedenken over de beste opvanglocatie voor uw gemeente.
- ✓ Advies hoe om te gaan met weerstand bij omwonenden.
- ✓ Ervaring in de vastgoedbranche en een lokaal netwerk met vastgoedeigenaren en andere betrokkenen.
- ✓ Het beoordelen van potentiële locaties op hun geschiktheid.
- ✓ Het onderhandelen over huur of koop van gronden en gebouwen, en het opstellen van contracten.
- ✓ Het opstellen van bestuursovereenkomsten en voorbereiding op interne besluitvorming.

### Colofon

Uitgave van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Oktober 2024

Copyright fotografie: Mariette Carstens en Jan Scheerder

## Contact

Wilt u meer weten over verschillende bouw- of opvangmogelijkheden in uw gemeente? Onze vastgoedadviseurs gaan graag met u in gesprek. Neem contact op met onze vastgoedadviseurs via [vastgoed@coa.nl](mailto:vastgoed@coa.nl).

In onze [Asielopvangwijzer voor gemeenten](#) vindt u uitgebreide informatie over het openen van opvanglocaties, de basisvereisten voor vastgoed, financiële regelingen, communicatie naar omwonenden en antwoorden op veelgestelde vragen.

Wilt u direct een COA-medewerker spreken?

Bel de COA-informatielijn op 088–715 70 00 (bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur).

Heeft u al een mogelijke locatie of vastgoed op het oog voor de opvang van asielzoekers? Dan kunt u dat direct aanmelden via het [online formulier](#) op onze website. We kunnen dan snel beoordelen of het vastgoed voldoet aan de minimale eisen voor ons vastgoed.



Meer weten? Scan de QR-code.

## 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