

## Raadsvoorstel



Onderwerp **AZC Energieweg 10**

Registratienr. 5751628

Steller/telnr.

L. Hellinga en K. Muller/ 8686 Bijlagen 2

Classificatie

• Openbaar ○ Geheim

□ Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

F&V 22 juni 2016

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de grondexploitatiebegroting AZC Energieweg 10 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.602.500,-;
- II. de kosten te dekken met een exploitatiebijdrage van het COA van € 406.000,- en met opbrengsten uit erfpacht van € 1.197.000,- met een jaarlijkse canon over de periode 2017 tot en met 2036;
- III. voor het project AZC Energieweg een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 862.000,- voor de jaren 2016 t/m 2018. Het totaal krediet komt daarmee op € 937.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau te wijzigen; geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage grondexploitatiebegroting azc Energieweg 10, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

### Samenvatting

In maart van dit jaar heeft uw raad ingestemd met de aanwijzing van de locatie Energieweg 10 als één van de locaties voor een azc in Groningen.

Als vervolg daarop informeren wij u nu over het idee dat is ontwikkeld door Friso Bouwgroep, Onix.nl (architect) en Rizoem in nauwe samenwerking met Centrale Opvang Asielzoekers (COA). Met deze aanpak ontstaat de mogelijkheid om ook stad Groninger ondernemers te betrekken bij de exploitatie van het azc alsook stad Groninger instellingen die betrokken zijn bij de vluchtelingenopvang. Een uniek en vernieuwend concept dat bovendien een betere kwaliteit biedt dan doorgaans gebruikelijk is.

Aan de gemeente is gevraagd een deel van de financiering op zich te nemen via een projectfinanciering. Onder voorwaarden willen wij daaraan tegemoet komen. Om geen vertraging op te lopen vragen wij uw raad in een vroeger stadium dan gebruikelijk uw wensen en bedenkingen te uiten bij dit voorstel.

Daarnaast vragen wij uw raad om diezelfde reden een krediet beschikbaar te stellen voor aanpassingen in het openbare gebied zodat we tijdig een verkeersveilige situatie kunnen creëren in de omgeving van het azc.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

Op 30 maart 2016 heeft uw raad het voorstel om een azc te vestigen aan de Energieweg 10 vastgesteld.



Afbeelding 1, Locatie Energieweg 10 (oranje gebied)

In de maanden april en mei 2016 heeft het COA, in nauw overleg met de gemeentelijke projectgroep azc's, stappen ondernomen om de betreffende azc-locatie verder te ontwikkelen. Daarbij dienden zich op een gegeven moment bij het COA twee ontwikkelende partijen aan, Rizoem en Friso Bouwgroep (beide gevestigd in Groningen). Zij kwamen met het voorstel om het azc zelf te ontwikkelen en vervolgens turnkey aan het COA aan te bieden. Dat wil zeggen dat de ontwikkelaars het azc sleutelklaar opleveren en met het COA een bepaalde huurprijs overeenkomen voor een periode van 10 jaar. Dit aanbod werd door het COA als reëel beoordeeld, en de huurprijs als acceptabel, waarop Rizoem en Friso Bouwgroep met de verdere uitwerking startten.

Een turnkey-constructie wijkt af van de 'standaard'-COA-aanpak, waarbij het COA zelf ontwikkelt, maar biedt een aantal voordelen:

- Bij een turnkey-constructie is COA niet gebonden aan landelijke mantelpartijen, wat een maximale inzet van lokale ondernemers bij de realisering van het azc en de inrichting van de woonunits mogelijk maakt.
- Een turnkey-constructie biedt de mogelijkheid om te kijken naar andere huisvestingsopties dan de semi-permanente bouw die COA-mantelpartners aanbieden. In het geval van het azc Energieweg heeft dat geleid tot een plan dat duidelijk meer kwaliteit biedt dan de standaard semi-permanente bouw.
- De levertijd van de woonunits door de COA-mantelpartijen neemt door de grote vraag toe, waardoor oplevering van het azc Energieweg 10 eind 2016 door het COA niet kan worden gegarandeerd. Rizoem en Friso Bouwgroep geven die garantie wél.

Om bovengenoemde redenen staat het COA steeds meer open voor turnkey-opleveringen.

Het is mogelijk een verhuurmodel te kiezen waarmee maximaal lokaal draagvlak gecreëerd zou kunnen worden.

Rizoem, Onix.nl en Friso Bouwgroep hebben voor het azc Energieweg een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp voldoet aan het ruimtelijk programma van eisen dat door het COA wordt gehanteerd en aan de COA-eisen

met betrekking tot gebruik en beheer. In het ontwerp is tevens rekening gehouden met de input van een inmiddels geformeerde 'klankbordgroep Energieweg', met name wat betreft de aanpassingen van de openbare ruimte. Veilige fiets- en looproutes met voldoende verlichting zijn daarbij de belangrijkste thema's. Voor de te nemen maatregelen vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen.

De ontwikkeling en realisatie komt onder grote tijdsdruk tot stand. De tijdsdruk is ingegeven door het moment waarop het COA de locatie Energieweg 10 in gebruik wil nemen (eind 2016). Om het beoogde model met het COA te laten slagen, hebben de ontwikkelaars de gemeente verzocht om gebruik te mogen maken van de mogelijkheid tot het verkrijgen van een gemeentelijke projectfinanciering zoals is besloten bij de projecten Meerhoven (juni 2016) en Cortingborg (mei 2015). Over dit idee vragen wij u uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Het plan azc Energieweg 10 is naar onze opvatting in termen van woonkwaliteit en uitstraling een betere opvang in vergelijking met andere azc's. Het model waarbinnen het azc wordt gerealiseerd is uniek in Nederland. Naar verwachting levert het vernieuwende model opvang tegen lagere maatschappelijke kosten.

De vestiging van een azc in het gebied beschouwen wij als een impuls voor het gebied om andere ontwikkelingen in het gebied aan te jagen. Het model waarbinnen het azc wordt ontwikkeld met regionale partijen en door die regionale partijen wordt geëxploiteerd, biedt daarnaast kansen voor werkgelegenheid in de stad. Daarmee is een groter draagvlak te creëren in het gebied voor de komst van een azc. Ook draagt de gemeente tijdig bij aan het vluchtelingenvraagstuk, als afgesproken met het Rijk.

#### **Kader**

---

De acute noodsituatie waarin vluchtelingen zich bevinden dwingt het COA en ons tot snel handelen. Bovendien komen we de afspraken na die gemaakt zijn tussen de VNG en het Ministerie van Justitie.

De kaders voor afhandeling van het financieringsverzoek worden bepaald door het treasury statuut, waarin de criteria van het Bouwoffensief zijn opgenomen.

#### **Argumenten en afwegingen**

---

Allereerst gaan we nader in op het plan zelf, daarna op het idee voor gedeeltelijke gemeentelijke projectfinanciering en tot slot op de te nemen maatregelen in de openbare ruimte (krediet).

##### **Het plan Energieweg 10**

Friso en Rizoem hebben in samenwerking met Onix architecten het plan ontwikkeld om met kubuswoningen ('Cubestee's') de locatie in te richten. Deze houten kubuswoningen (107 in totaal) en gemeenschappelijke ruimten (ca. 2.250 m<sup>2</sup>) dienen uiteindelijk 600 mensen een woonplaats te bieden.



Afbeelding 2, impressie nieuwe situatie

Het plan bevat ook kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied, waardoor de buitenruimte door de bewoners optimaal gebruikt kan worden. Het plan is gelegen naast de voormalige Suikerunielocatie, waardoor de

komst van het azc een positieve invloed gaat hebben op de directe omgeving en daar ook ontwikkeling kan aanjagen. Het beoogde azc is gelegen aan het Hoendiep en de voormalige Suikerunielocatie is bereikbaar via de tijdelijke fiets- en voetgangersbrug.



Afbeelding 3, impressie binnengebied azc

Zo zou bijvoorbeeld voor de dagelijkse boodschappen van de bewoners een supermarkt in de omgeving zich kunnen vestigen of een school in een nu leegstaand bedrijfspand. Deze voorzieningen zouden gerealiseerd kunnen worden met gebruikmaking van het Startersfonds, zoals dat op 29 juni in uw raad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Het plan omvat een exploitatieduur van 20 jaar. In eerste instantie wordt de locatie 10 jaar lang door het COA gehuurd. De betreffende ontwikkelaars zien evenwel kans om – nadat het COA de locatie niet langer huurt – de woningen geschikt te maken voor verhuur in de sociale sector. Mocht dat op de locatie Energieweg op termijn niet geheel of gedeeltelijk kunnen, dan zijn de woningen relatief eenvoudig te demonteren en te verplaatsen naar elders in de stad.

#### De CUBE

De CUBE is een modulair opgebouwde houten kubus van 6,0 x 6,0 x 6,0 m<sup>3</sup>. De elementen zijn 6,0 x 3,0 m<sup>2</sup> zodat ze eenvoudig per vrachtauto zijn te transporteren en te monteren. De technische installaties zijn geïntegreerd in de elementen en middels stekkers te koppelen. Voor de planvorming aan de Energieweg is uitgegaan van een kubus met 6 bedden, verdeeld over drie slaapkamers, en één algemene ruimte per CUBE (afbeelding 4). Iedere CUBE heeft een eigen sanitair (toilet en douche) en een keukenblok.



Afbeelding 4, 6 persoons CUBE met algemene voorzieningen

Hier is voor gekozen omdat de bewoners naast een slaapkamer ook nog ruimte hebben voor recreatieve doeleinden. Uiteraard zijn meerdere indelingsvarianten mogelijk. Er is ook de variant met 8 bedden per CUBE uitgewerkt waarbij de recreatieve ruimte door meer personen wordt gedeeld en buiten de CUBE ligt. Hieronder nog een afbeelding van de gezinsCUBE (afbeelding 5).



Afbeelding 5. gezinsCUBE

De kubussen zijn op tal van manieren te schakelen en in te delen waardoor het model uniek en meervoudig toepasbaar is voor verschillende vraagstukken in de exploitatietermijn.

#### Exploitatiemodel en gemeentelijke projectfinanciering

Door Friso Bouwgroep en Rizoem is het plan opgevat om het azc 'turnkey' beschikbaar te stellen aan het COA voor de komende 10 jaar. In het model wordt het vastgoed, het bouwen daarvan en het beheer van het vastgoed ondergebracht in een daarvoor op te richten besloten vennootschap. Daarnaast wordt getracht samen met lokale ondernemers de inrichting van de CUBES te verzorgen. De contractvorming met lokale ondernemers gebeurt in een commanditaire vennootschap. De gemeente heeft geen (directe) rol in deze contractvorming. Door Friso en Rizoem is aan ons gevraagd of wij bereid zijn een deel van de financiering van het azc op ons te nemen. Dit verzoek is gedaan vooruitlopend op een daadwerkelijke financieringsaanvraag en op basis van concept-berekeningen, welke nog bijgesteld en getoetst dienen te worden. Voor partijen staat voorop dat enige vorm van zekerheid op de financiering van het bouwplan gegeven kan worden aan het COA.

Ons college heeft in voorwaardelijke zin besloten aan het verzoek tegemoet te komen. Dit hebben wij gedaan onder de volgende voorwaarden:

Private partijen brengen circa 10%-25% risicodragend eigen vermogen in;

Reguliere bancaire instellingen verstrekken financiering, waarop de gemeente bijsluit;

Er is een huurovereenkomst met het COA;

De locatie wordt in juridische zin voorwaardelijk overgedragen aan de ontwikkelaars;

Er wordt een sluitende business case en financieringsverzoek ingediend die door derden wordt getoetst;

Het vastgoed en het beheer daarvan is in juridische zin afgesplitst van het aanvullend dienstbetoon (lees: toeleveranciers van groente en fruit, maar ook de levering van de inventaris van de CUBES) aan COA.

De gemeentelijke projectfinanciering is niet bedoeld voor het aanvullend dienstbetoon;

Het benodigde weerstandsvermogen afgedekt kan worden uit de daartoe aangewezen middelen Intensiveringsmiddelen Woningbouw 2016;

De financieringsaanvraag voldoet aan het Treasurystatuut en de daarin opgenomen projectfinancieringsvoorwaarden.

Op basis van de huidige concept berekeningen verwachten wij een financieringsaanvraag van € 4 á € 5 miljoen voor gemeentelijke projectfinanciering. Dit bedrag is ontleend aan voorlopige berekeningen. De verwachte huur van het COA laat afdoende ruimte voor een gezonde bedrijfsvoering van het vastgoed en het beheer daarvan. De bedrijfsvoering laat afdoende ruimte om vanaf het eerste jaar ook op de eventuele gemeentelijke lening te kunnen aflossen, waardoor in de eerste 10 jaar geen risico is te onderkennen op de gemeentelijke lening. Wij verwachten dat er onzekerheid gaat optreden nadat het COA de locatie na 10 jaar niet langer huurt en dat de woningen voor andere doelgroepen beschikbaar worden gesteld met een lagere huur. Voor dit risico zal weerstandsvermogen beschikbaar gesteld moeten gaan worden, waarbij de grootte daarvan ontleend zal moeten worden aan de definitieve financieringsaanvraag.

Inmiddels is gestart om bancaire instellingen te interesseren financiering beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling aan Energieweg 10.

#### Wensen en bedenkingen

Wij zijn van mening zijn dat een lening primair door een bancaire instelling verstrekt zou moeten worden. In het geval dat niet mogelijk is, willen wij een lening vertrekken ten behoeve van de ontwikkeling van het azc Energieweg 10 onder voorwaarden, omdat wij hechten aan de komst van azc Energieweg 10 in het belang van de toekomstige gebruikers van deze voorziening, het COA, lokale ondernemers als voor onze stad als geheel. In dat geval zijn wij voornemens het project mede te financieren waarbij de volgende afwegingen een hoofdrol spelen:

Wij willen invulling geven aan de vraag van het COA vluchtelingen te huisvesten;

Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens om lokale ondernemers te betrekken bij de ontwikkeling en exploitatie van de ontwikkeling. Daarmee wordt een azc locatie van, voor en door de stad gerealiseerd;

De ontwikkeling van Energieweg 10 een impuls voor naastgelegen gebieden en leegstaande gebouwen gaat vormen.

Wij vragen uw raad wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het verstrekken van de voorwaardelijke lening als bedoeld in het door uw raad vastgestelde gemeentelijke treasurystatuut. Wij vragen u om uw wensen en bedenkingen uiterlijk 29 juni 2016 aan te geven bij behandeling van dit raadsvoorstel. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het eventueel beschikbaar stellen van de lening en u blijven informeren over de stand van zaken, alsook het vervullen van de voorwaarden als hierboven genoemd.

Als eerder gesteld in deze nota betreft het een vernieuwend model, waarbij de daadwerkelijke realisatie afhankelijk is van meerdere partijen. Het is onze ambitie dat de realisatie slaagt met regionale partijen, maar wij kunnen daar op dit moment geen absolute zekerheid geven.

#### Aanpassingen van de openbare ruimte – beschikbaar stellen krediet

Samen met de klankbordgroep Energieweg hebben we bepaald welke aanpassingen in de openbare ruimte uitgevoerd moeten om de azc-locatie op een goede wijze met de stad te verbinden zodat mensen veilig van en naar de azc-locatie kunnen lopen en fietsen.

De aanpassingen bestaan in hoofdzaak uit:

Verbeteren looproutes richting Vinkhuizen en Binnenstad;

Aanpassingen VRI kruising Hoendiep – Diamantlaan;

Aanpassingen kruising Hoendiep – Atoomweg/Energieweg.

We stellen voor een voorkeurslooproute te markeren zodat de vluchtelingen deze gemakkelijk kunnen volgen. Dit hebben we eerder succesvol gedaan met de 'slimme fietsroute naar Zernike'. De bestaande verlichting langs de Energieweg is nieuw en kan op een hoger lichtniveau ingesteld worden. Samen met de klankbordgroep zijn wij van mening dat dit nodig is. De verlichting van de kruising Hoendiep – Atoomweg/Energieweg is gedateerd. Wij stellen voor deze te vernieuwen. De financiën zijn beschreven in de alinea financiële consequenties.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De voorstellen zijn afgestemd in de klankbordgroep Energieweg. In deze groep zitten vertegenwoordigers van de ondernemers uit de directe omgeving, de ondernemersvereniging VBGW, de directe (woonboot)bewoners, de bewonersverenigingen uit de omgeving, het COA en de gemeente. De ontwerpen voor de openbare ruimte zijn besproken en worden verder verfijnd zodat iedereen zich kan vinden in de voorstellen en waar nodig worden extra voorzieningen in het ontwerp meegenomen (bijvoorbeeld openbaar vervoervoorzieningen). De verkeersveiligheid is een belangrijk thema en we hebben daartoe mede advies ingewonnen bij de verkeerspolitie.

De ontwerpen van de invulling van de locatie zelf zijn in de klankbordgroep besproken en positief ontvangen. De bedrijvenvereniging VBGW is blij met de kans voor de Groningse ondernemers die is ontstaan door het verhuurmodel.

Vluchtelingenwerk Noord-Nederland is ook benaderd als vaste ketenpartner van het COA om mede vorm te geven aan de impuls voor het gebied. Komende zomer zullen daartoe initiatieven worden ontplooid.

## Financiële consequenties

### Krediet openbaar gebied

Bij raadsbesluit van 30 maart 2016, raadsbesluit nr. 5515992, is voor AZC Energieweg een planvoorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar gesteld. Voor de nog te maken kosten tot en met 2018 is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 862.000. Met dit krediet is € 937.000,- krediet beschikbaar voor de totaal geraamde kosten van € 1.602.500,-. Het aanvullende krediet wordt gedekt door een eenmalige exploitatiebijdrage van het COA (€ 406.000,-) en met de opbrengsten uit de erfpachtcanon (€ 1.197.000,-). De gemeente geeft de locatie Energieweg 10 in erfpacht uit aan de combinatie Friso en Rizoem voor de duur van 20 jaar en vraagt daartoe een jaarlijkse erfpachtcanon. De gekapitaliseerde erfpachtcanon vormt daarmee een grondwaarde van € 1.197.000,-.

### Lening en gemeentelijk weerstandsvermogen

Het nog bij gemeente in te dienen financieringsverzoek zal naar verwachting € 4 a € 5 miljoenbedragen. De vorm van de lening zal een hypothecaire lening zijn. Het rentepercentage staat qua termijn 10 jaar vast en zal daarna worden herzien. Het rentepercentage wordt ontleend aan een mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02) om voor nu en in de toekomst gevrijwaard te zijn van oneigenlijke staatssteundiscussies. In beginsel hanteert de gemeente dezelfde voorwaarden alsook een bancaire instelling zal doen.

Het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen, welke ten laste komt van budget intensiveringsmiddelen woningbouw, maakt deel uit van de toets op de financieringsaanvraag. Het resterende budget voor 2016 bedraagt nog € 460.000,- (het benodigde weerstandsvermogen voor het project Meerhoven is hierop reeds in mindering gebracht). Of het budget toereikend is zal moeten blijken uit nadere beoordeling van de financieringsaanvraag. Op basis van de voorlopige berekeningen is aan weerstandsvermogen benodigd een bedrag van € 200.000,- - € 250.000,-.

### Renteresultaat gemeentelijke lening

Bij definitieve toekenning van de lening zal het renteresultaat van de gemeentelijke lening onderdeel zijn van het treasuryresultaat en worden betrokken bij de bestemming van het rekeningresultaat.

Onderdeel van de beoordeling van de financieringsaanvraag is een externe toetsing van het rekenmodel en daarin gehanteerde parameters door DTZ Zadelhoff. Deze toetsing vloeit voort uit een toezegging aan de raad rondom Infoversum dat in voorkomende gevallen bedrijfsplannen zullen worden voorgelegd ter toetsing door derden.

## Begrotingswijzigingsformat

### Begrotingswijziging Investerings 2016

#### AZC Energieweg 10

Betrokken directie(s)	GMT
Titel Raads- / Collegevoorstel	AZC Energieweg 10
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016 t/m 2018
Soort wijziging	Investering

### Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	activeren	Saldo te
04. Welzijn, Gezondheid, zorg, jeugd en VSD	04.3 Integratie en emancipatie	GMT	I	862	862		0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>862</b>	<b>862</b>		<b>0</b>

**Overige consequenties**

---

Geen.

**Vervolg**

---

De planning is erop gericht om eind 2016 het azc in gebruik te laten nemen door het COA.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink



Energieweg  
Verkenning AZC Groningen

# Bloembed

07-06-2016



RIZOEM

**friso**  
bouwgroep





**friso bouwgroep**

Osloweg 125

9723 BK Groningen

T 050 544 52 00

Contactpersoon: Jos Roewen



**Rizoem**

Gelkingestraat 48

9711 NE Groningen

T 050 230 81 37

Contactpersoon: R. Kuiper

**RIZOEM**

*van visie naar doen*

**Onix NL**

Herenplein 6

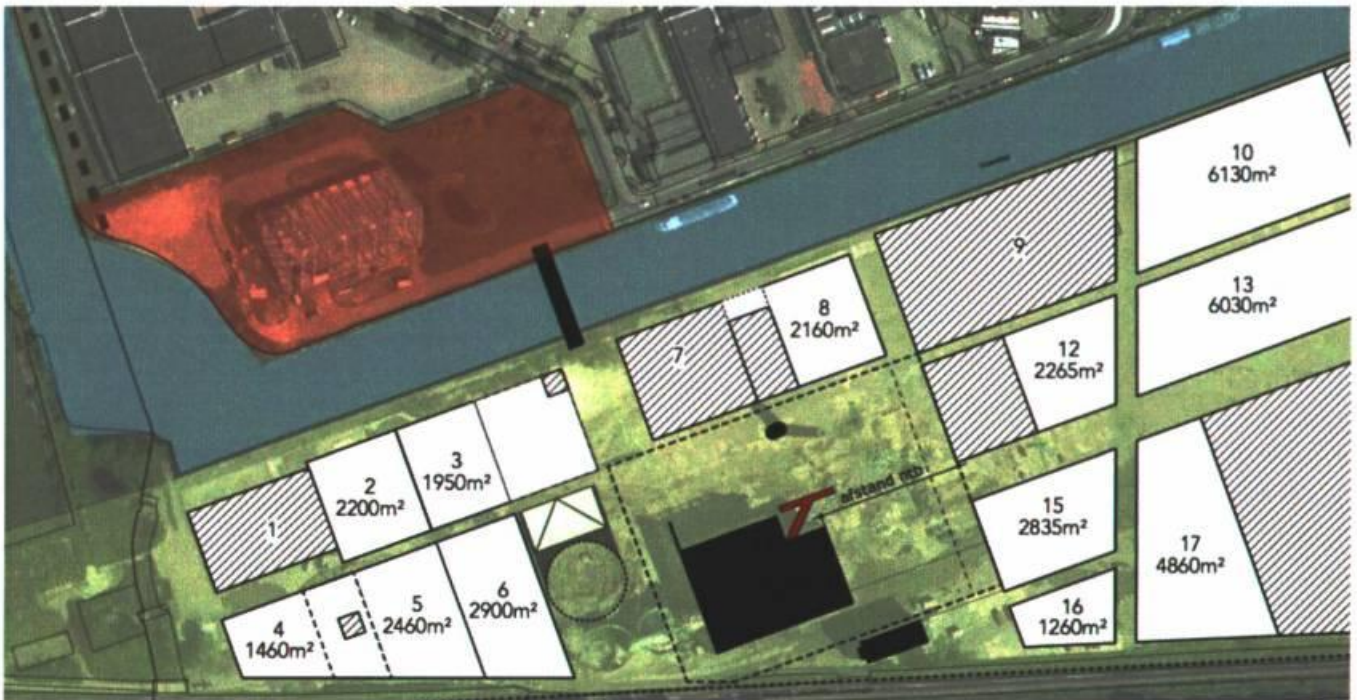
9711 GA Groningen

T 050 52 902 52

Contactpersoon: H. Meijer

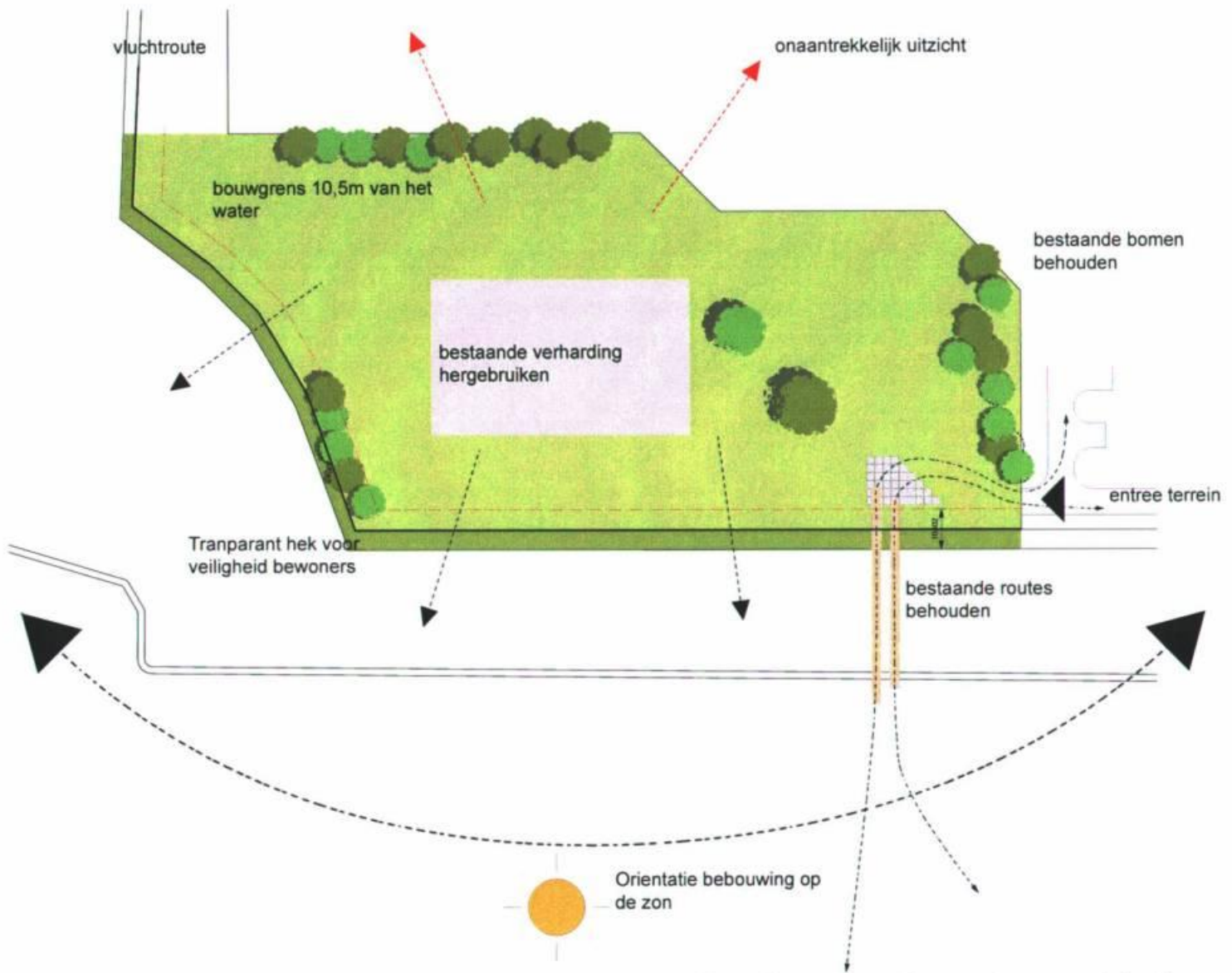


## Lokatie



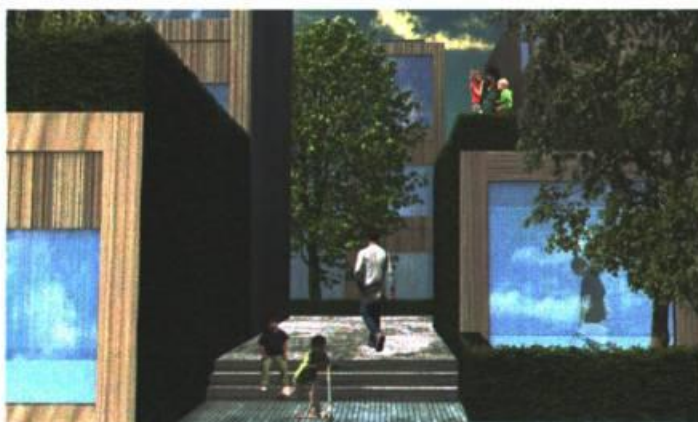
## Lokatie Energieweg

# Lokatie



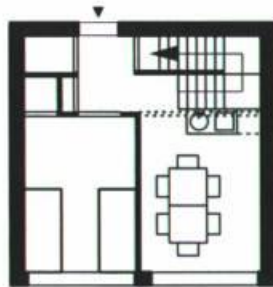
Randvoorwaarden en kansen lokatie

## Cubestee



## Voorbeelden Cubestee

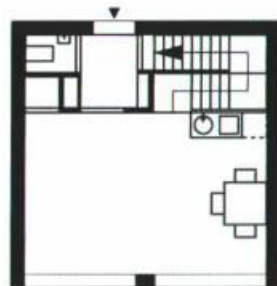
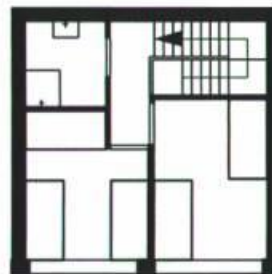
# Cubestee



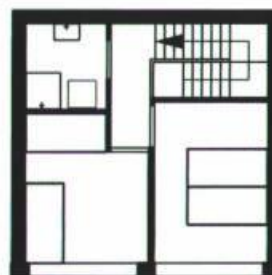
6 persoons woning



8 persoons woning

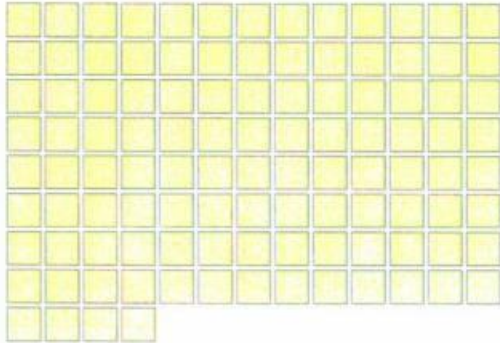


eengezinswoning



Toepassing Cubestee

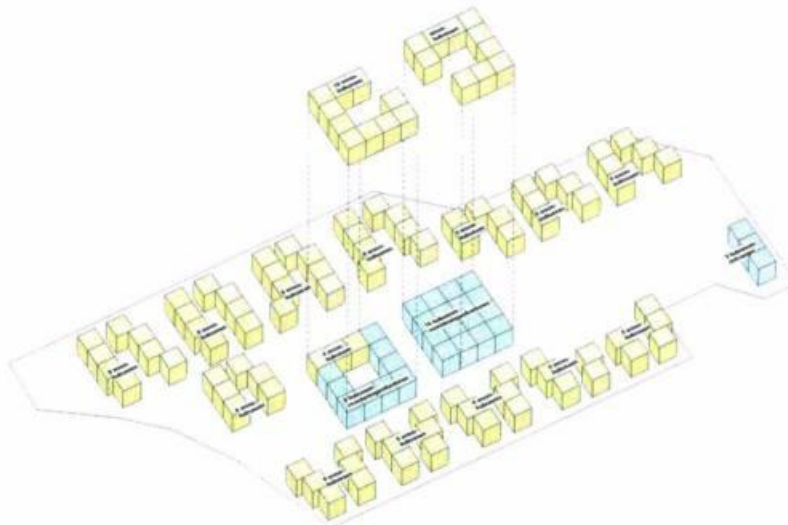
# PVE



107 kubussen  
aantal woningen conform eisen COA



27 kubussen  
aantal woningen conform eisen COA

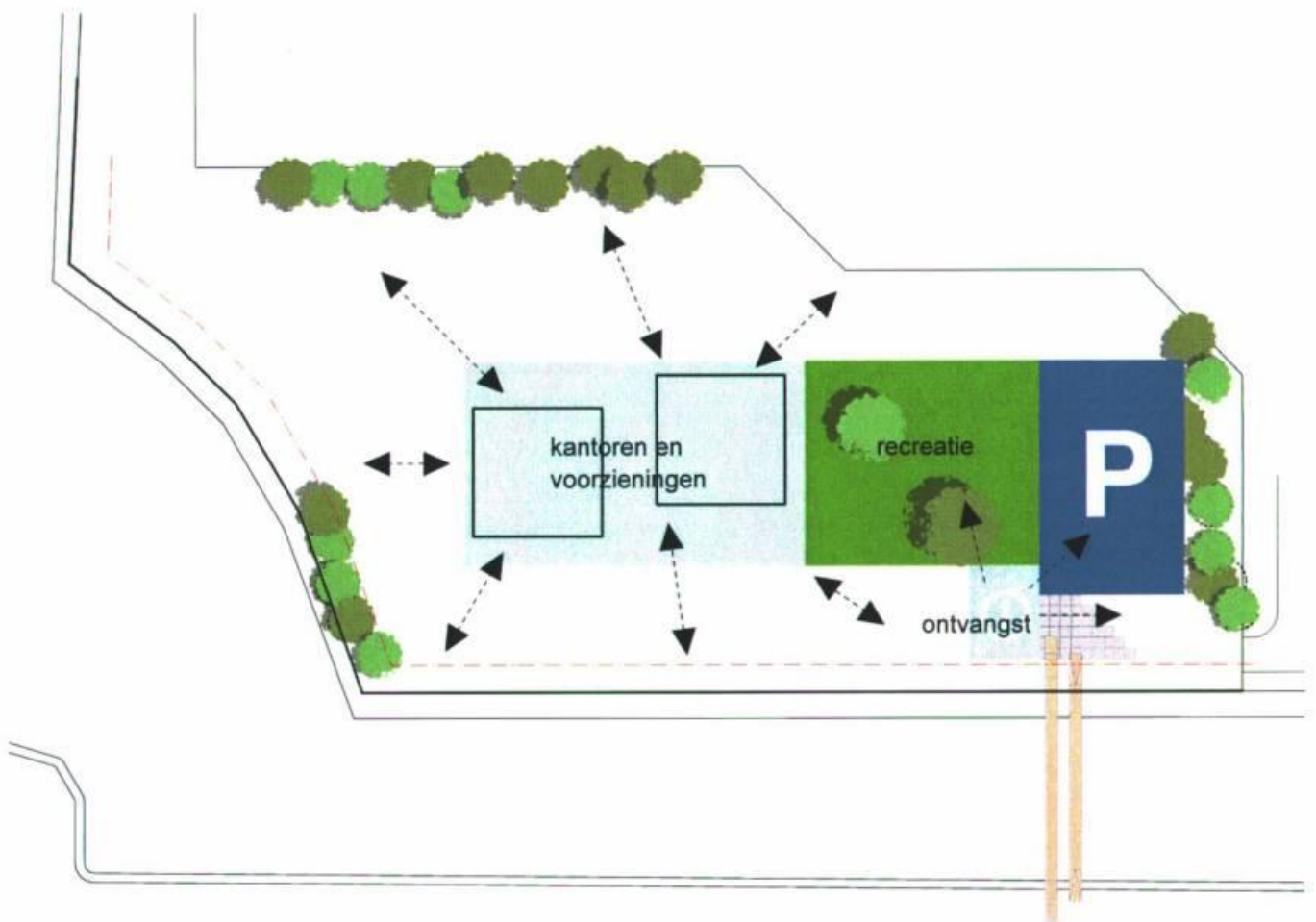


indeling op lokatie Energieweg

## Organisatie programma van eisen

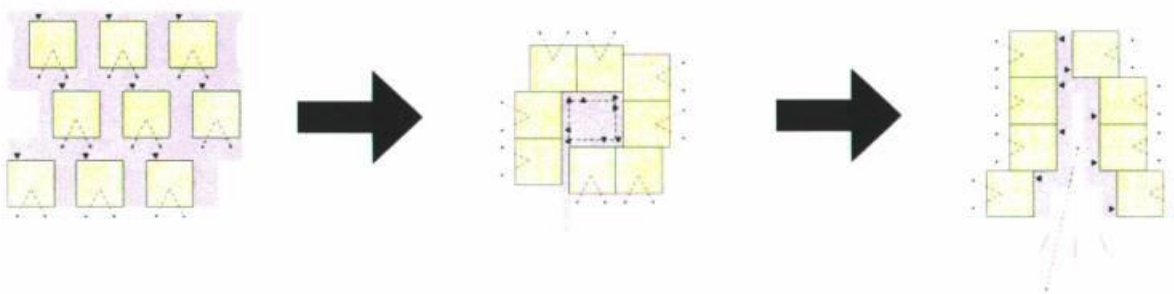


PVE



Organisatie programma van eisen

# Opzet



grid

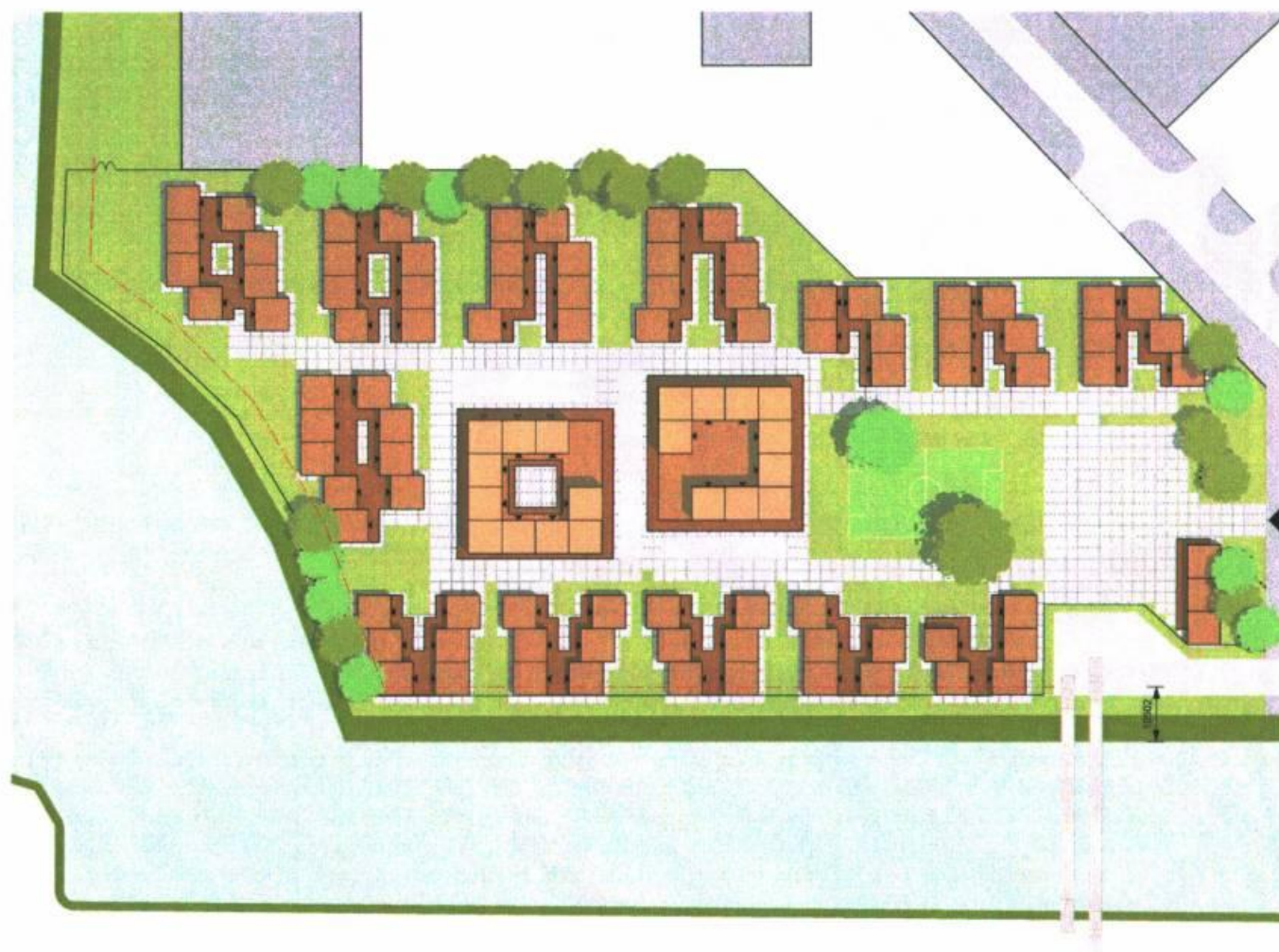
bouwblokken

hoven

- + organisatie in buurtjes
- + privacy voor de woningen
- + Overzicht vanuit het centrum
- + Oriëntatie op de zon en uitzicht

## Ontwikkeling plan opzet

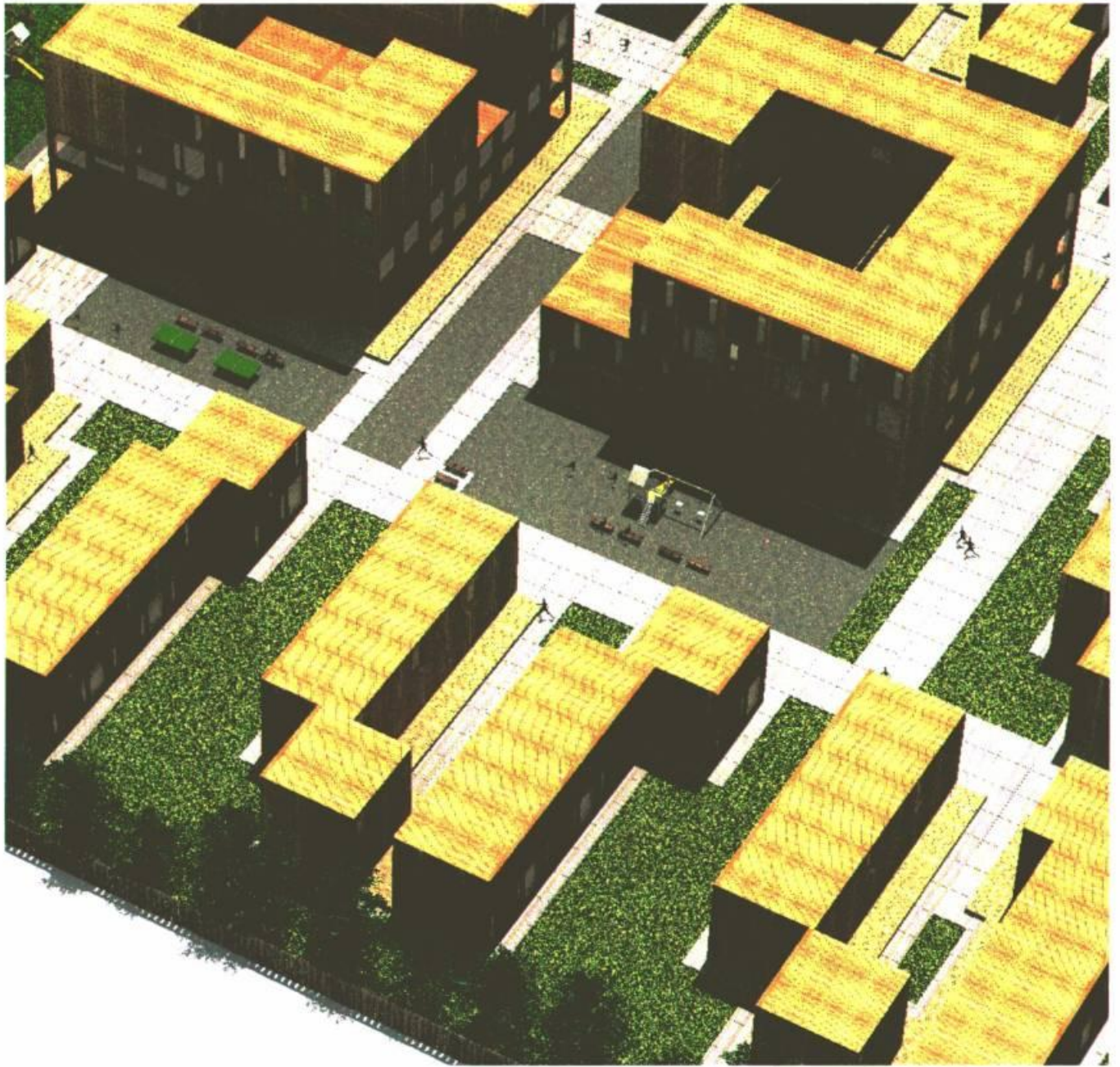
Opzet



Plankaart



Vogelvlucht vanuit zuid-oost hoek



Vogelvlucht vanuit noord-west hoek



Zicht vanaf entree



Zicht vanaf parkeerplaats



woninghof





zicht richting entree

## Colofon

Onix NL  
Herenplein 6  
9711 GA Groningen  
T 050 52 902 52  
Contactpersoon: H. Meijer

Friso bouwgroep  
Osloweg 125  
9723 BK Groningen  
T 050 544 52 00  
Contactpersoon: Jos Roewen

**friso**  
bouwgroep

Rizoem  
Gekingestraat 48  
9711 NE Groningen  
T 050 230 81 37  
Contactpersoon: R. Kuper

# RIZOEM

