

Contactpersoon	Leo van Eerten
Unit	Vastgoed en Facilitair
30 november 2022	
Onderwerp	Locatieanalyse permanent AZC Leeuwarden
Datum eerdere bespreking	(indien van toepassing):
Soort stuk	☐ Ter besluitvorming ☐ Ter bespreking ☐ Ter informatie

Vraagstelling aan de stuurgroep:

In vergelijking met de locatie Tuin als permanent AZC met ROL functie, willen we twee andere gebouwen/locaties met onderstaande quick-scan afwegen. Het gaat hierbij om een locatie die minimaal 10 jaar dienst zal doen als opvangcentrum. Dit is een belangrijk criterium, omdat daarbij ook gekeken zal worden naar toekomstige ontwikkelingen rondom beide locaties. Het betreft dus geen noodopvang.

Deze analyse is opgezet voordat de gemeenteraad haar besluit gaat nemen over de locatie Tuin.

Beide locaties achten wij minder geschikt dan de locatie Tuin op basis van het gebouw en de fysieke setting van de gebouwen op de locatie.

Op omgeving, voorzieningen en sociale index zijn alle locaties vergelijkbaar.

Ook op basis van ons rekenmodel is de locatie Tuin het gunstigst en valt binnen het afwijkingspercentage van de kostprijs. Hoewel nog geen nauwkeurige berekening van investeringen, huur- of koopsom gemaakt kan worden, zijn beide locaties te duur. Voor de locatie Ubbo Emmius geldt daarvoor te duur, dus niet geschikt.

Managementsamenvatting:

Conclusie		Capaciteit	Gebouw en	Locatie fysiek	Omgeving Sociale index	Kostprijs
Geschied	Tuin	450	++	++	+	+ (1,1x)
Twijfel	WTC Hotel	600	+/-	-	+	+/- (1,3x)
Niet geschikt	Ubbo Emmius	625	+/-	+/-	+	-/- (2,2x)

Belangrijkste risico's:

Algemeen locatie Tuin

De locatie Tuin heeft als groot voordeel dat de woningen geheel volgens ons PvE gebouwd worden en dat de overige (diensten)gebouwen flexibel demontabel zijn en derhalve op termijn verwijderd kunnen worden. Aangezien de locatie Tuin volledig door ons wordt ontwikkeld ontstaat een optimaal programma voor onze bewoners en medewerkers. Vooral de inrichting van voldoende buiten- en speelruimte, ook beschikbaar voor buurtbewoners en om kinderen te laten samen spelen, werkt positief op het integratievraagstuk. Tevens wordt in de huidige ontwikkeling rekening gehouden met het feit dat de locatie teruggebouwd kan worden tot regulier woonbuurtje. Anderzijds is er ook de mogelijkheid om na 10 jaar het AZC in

eigendom te verkrijgen door het COA, wat zijn positieve uitwerking heeft op de financiële haalbaarheid.

Uiteraard is de enigszins decentrale ligging en het geluid van vliegtuigen nadelig voor deze locatie, maar zijn voorzieningen (school, sport, winkels) beschikbaar binnen de door COA gestelde afstand en tijd. Ook de langzaam verkeeroutes waar onze bewoners vaak gebruik van zullen maken behoeft aandacht rondom locatie Tuin.

Vastgoed-WTC hotel

Het aantal vierkante meters is ruim voldoende om alle diensten en 450 plaatsen te realiseren. Het feit dat het hotelkamers (zonder eigen keukens) betreft, maakt het tot een lastige afweging om 3 of 2 personen per standaard kamer te plaatsen. Er zit daartoe een behoorlijke overmaat in het gebouw, waarbij het voor deze quick scan te ver voert om mogelijkheden voor huisvesting andere doelgroepen te onderzoeken.

Een groot nadeel is de buitenruimte. Dit is tweeledig: geen (franse) balkons of eventueel een terras bij te realiseren “woonkamers” of recreatiezaal. Maar ook geen ruimte op locatie om een gezamenlijk tuin, speel- en ontmoetingsplaats te realiseren. Wel is door eigenaar gesteld dat beide fonteinbasins voor het hotel en naast het hotel een buitenruimte gecreerd kan worden. Echter is deze grond niet in eigendom van huidige eigenaar. In verband met veiligheid en beheersbaarheid heeft hoogbouw tot 4 lagen onze voorkeur.

Locatie-WTC hotel

Hoewel we in dit gebied meerdere locaties voor noodopvang (WTC Hal en Heliconstaete) en AZC (De Friesland) hebben onderzocht, zijn voor een permanent centrum andere zaken van belang. Dat gaat naast bovengenoemde “buitenruimte” ook om verkeersveiligheid (Heliconweg) en ontwikkelingen in dit gebied. Dat op de aanpalende friesland-hallen gesloopt worden is aannemelijk, maar ook nu al zijn er veel nieuwbouwontwikkelingen in dit gebied. Dat zien wij als een serieus risico, nu al bij eventuele aankoop van het hotel, als ook bij de toekomstige ontwikkelingen en bouw- en sloopactiviteiten.

Bestuurlijk-WTC hotel

Het geaccordeerde formeel verzoek geeft aan een maximale capaciteit van 450 plekken. Met 600 plekken overschrijdt deze locatie de bestuurlijke afspraak. Tevens hebben wij onze twijfels over de gehele ontwikkeling van dit gebied en hoe de gemeenteraad (en de ontwikkelaars) aankijken tegen een AZC als onderdeel van deze revitalisering. Hoewel wij met de noodopvang in WTC hal en Heliconstate weinig weerstand hebben ervaren, lijkt het aannemelijk dat buurten richting centrum bij een permanent centrum zich meer zullen laten horen. Als voor deze locatie gekozen wordt en dus locatie Tuin niet doorgaat, zal de omgeving zich gesterkt voelen in haar verzet.

Financieel- WTC hotel

Op basis van indicatie van de koopsom en verbouwkosten en met de aanname dat buitenrecreatierruimte gerealiseerd kan worden komen we op 1,32 x de kostprijs. Tevens rust er een erfpachtconstructie op het hotel. De totale investering komt boven de drempelwaarde waarop bestuur COA kan beslissen. Dit betekent dat deze locatie voorgelegd moet worden aan ministerie.

Ruimtelijk-WTC hotel

De ruimtelijke inpasbaarheid van een AZC op deze locatie op eigen kavel zeer twijfelachtig. Voor goede buitenruimte is medewerking nodig van grondeigenaar (gemeente). Ook bij toekomstige ontwikkelingen van dit gebied, stel dat de hallen verdwijnen, ligt het meer voor de hand om hier een hoogwaardig woon-, sport- en leisuregebied van te maken. Studies om een luxe appartementencomplex te maken van het hotel, zijn veelbelovend. Een AZC voor minimaal 10 jaar, maar liever 30 jaar, beperkt deze hoogwaardige ontwikkeling. Uiteraard is dat voor besluitvorming COA niet van belang, maar wel een afweging van gemeente.

Vastgoed Ubbo Toren 2

Het aantal vierkante meters is ruim voldoende om alle diensten en 450 plaatsen te realiseren. Het feit dat het stuentenkamers betreft, maakt het tot een lastige afweging om 3 of 2 personen per standaard kamer te plaatsen. Er zit daartoe een behoorlijke overmaat in het gebouw. Wel is duidelijk dat het hierbij fysiek lastig is om bijvoorbeeld een verdieping toe te bedelen aan andere doelgroepen. Het gebouw wordt deels voorzien van balkons en franse balkons, maar buitenruimte (speelplek, sportveldje, ontmoetingsplek) is niet bij het gebouw te realiseren. De ruimte die al is gepland tussen de gebouwen zal deels ingenomen worden door studenten van Toren 1. In verband met veiligheid en beheersbaarheid heeft hoogbouw tot 4 lagen onze voorkeur.

Locatie Ubbo Toren 2

Het gebied is stedenbouwkundig ingericht als hoogwaardig studentencampus en kenniscentrum. Dit is derhalve wel een afweging van de gemeente om van dit principe af te wijken. Toren 2 ligt niet echt solitair en ligt centraal op de campus. Dit is een prima uitgangspunt voor integratie met internationale studenten, maar we moeten ons wel afvragen of beide groepen zich goed tot elkaar verhouden (studentenfeestjes). De locatie ligt in een parkachtige setting met in de omgeving wel voldoende recreatieve mogelijkheden, inclusief de kinderboerderij. Maar dat lost het gebrek aan directe buitenruimte bij het gebouw niet op. Het aanwezige water direct bij het gebouw is wel een wezenlijk aandachtspunt.

Bestuurlijk Ubbo Toren2

Het geaccordeerde formeel verzoek geeft aan een maximale capaciteit van 450 plekken. Met 625 plekken overschrijdt deze locatie de bestuurlijke afspraak. Tevens hebben wij onze twijfels over de woonruimteverdeling en daarmee om studentenkamers toe te wijzen aan asielzoekers, te meer omdat vergunningen daarvoor onlangs zijn afgegeven. Mogelijk dat de raad daar ook vraagtekens bij plaatst, maar er ook verontwaardiging bestaat bij andere woningzoekenden. Gezien de ligging op de campus en tegen park denken wij dat weerstand uit de omgeving mee zal vallen. Ervaring leert dat er meer overlast van studenten wordt ervaren dan van asielzoekers.

Financieel Ubbo Toren 2

Op basis van financiële uitgangspunten van verhuurder zitten we op 2,2 x de kostprijs. Dat is veel te hoog en zal bestuur COA niet accorderen. Overigens is dit nog zonder aanleg van buitenruimte, sportveld etc, aangezien we daar geen ruimte zien nabij locatie. Tevens zien wij geen mogelijkheid om aan andere doelgroepen te verhuren, waarbij we dus geen 450 plekken maar 625 willen realiseren. Over het algemeen werkt het verlagen van het aantal plekken niet positief op ons rekenmodel.

Ruimtelijk-Ubbo Toren 2

De al eerder genoemde studentencampus is een bijzondere constructie voor een AZC. Daar komt bij dat Toren 2 niet echt een solitaire ligging kent en ook niet is te verbijzonderen van andere huisvesting. Er kunnen prachtige samenwerkingen ontstaan tussen Stenden en andere (maatschappelijke) organisaties en COA, maar idealiter gebruiken we wel een “slagboom” om het AZC een eigen identiteit te geven.

Consequenties voorstel	
Financiële consequenties	<i>Met wie zijn deze afgestemd? Is er financiële dekking vanuit begroting/rekenmodel? Is Financiën akkoord, welke opmerkingen zijn vanuit Financiën geplaatst?</i>
Juridische consequenties	<i>Met wie zijn deze afgestemd? Is Juridische Zaken akkoord, welke opmerkingen zijn vanuit Juridische Zaken geplaatst?</i>
Consequenties voor uitvoeringsunits (direct betrokkenen)	<i>Met wie zijn deze afgestemd en zijn betrokkenen akkoord?</i>
Overige consequenties / belangrijke aandachtspunten	<i>Met wie zijn deze afgestemd en zijn betrokkenen akkoord?</i>

Advies van de projectboard:

Toelichting:

Geschiedenis besluitvorming:

Toelichting op langs wie/hoe de besluitvorming tot nu toe is verlopen:

Tijdsaspect:
<i>Toelichting hoe de verdere planning er uit ziet/wat de belangrijke komende mijlpalen zijn:</i>

Verdere stappen in het besluitvormingsproces:
☐ / ☒ Bestuur ☐ / ☒ Toezichthouder