

Memo gemeentelijk haalbaarheidsonderzoek Houten Hub		Versie: 8 april 2025
Naam project	Houten Hub	
Naam bestuurlijk opdrachtgever	Daan Vermeulen	
Naam ambtelijke opdrachtgever	Judith Kobben	
Naam projectleider	Monique van Kampen	

De stoplichten hebben de volgende betekenis:

- groen: Op schema, geen bijzonderheden
- oranje: Afwijking, zorgen te melden
- rood: Niet haalbaar, voortgang stopt. Bespreken beheersmaatregelen

Vragen per aandachtsgebied	● ● ●	Toelichting
Project HOUTEN HUB		
-		Met het raadsbesluit van 13 juni 2024 is gevraagd het plan Houten Hub, de huisvesting van COA, Woonin en 3 maatschappelijke partijen verder uit te werken op de locatie in Houten oost. In de eerste maanden na juni 2024 is veel tijd en energie gestoken in de community building van de drie partijen in Houten Hub volgens de Utrechtse Aanpak. De maanden erna lag het accent op de uitwerking van de ruimtelijke, financiële, juridisch/planologische zaken.
Samenvatting/ Advies		
- <i>Is het resultaat nog binnen de scope uitvoerbaar?</i>	●	In dit document wordt de stand van zaken en de voortgang van Houten Hub toegelicht; welke uitdagingen er liggen en wat de zaken zijn die moeten worden afgewogen voor het vervolg. Duidelijk is dat er grote wijzigingen zijn ten opzichte van de situatie van juni 2024. Wijziging in de realisatie tijd, een slechtere financiële situatie voor zowel de (grond) exploitatie als de vastgoedexploitatie. Daarnaast kent het gebied; de nodige risico's. De samenwerking en afhankelijkheid van de partijen vanuit het community concept Houten Hub vraagt veel tijd en capaciteit van de gemeente. In dit document vindt u per onderdeel toelichting: • Tijd/planning • Geld/exploitatie: realisatiekosten (incidenteel) en opbrengsten (structureel) en exploitatie van maatschappelijke vastgoed. • Ruimtelijk model en inpassing • Samenwerking met de partijen • Overig
- <i>Is de doelstelling haalbaar?</i>		Deze notitie is opgesteld met de informatie van de zaken van januari 2025. De financiële haalbaarheid van realisatie van de opgave is in vergelijking tot de eerdere uitgangspunten bij het raadsbesluit van juni 2024 negatief gewijzigd. Om het plan met het huidige programma op basis van de actuele uitgangspunten en voorwaarden te kunnen realiseren op deze locatie is een financiële bijdrage van de gemeente

		nodig, naast is een subsidie aan de maatschappelijke organisaties noodzakelijk. Globale prognose planning geeft een latere realisatietijd. De ontwikkeling op deze locatie kent uitdagingen waar geen invloed op uitgeoefend kan worden, zoals bv planning, resultaten van onderzoeken en maatschappelijke impact.
Onderwerpen		
Tijd/Planning		
- Zijn er te verwachten afwijkingen ten opzichte van het projectplan (scope)?	•	De planning voor realisatie van project Houten Hub is bijgesteld naar Q1 2027 afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning. Een globale prognose planning is opgesteld met de huidige stand van informatie die we nu voor handen hebben. Uitgangspunten planning: • Regulier bouwproject, geen versnellingsproject. • In de planning zijn de reguliere termijnen opgenomen, zonder gerechtelijke procedures. Risico's/aandachtspunten planning: • De 175 asielopvangplaatsen COA tellen mee voor de spreidingswet na realisatie, 2027/2028. • Plangebied kent een verhoogd risico op archeologie, bodemkwaliteit, flora en fauna: uitkomsten kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de tijd, kosten en de planvorming. • Netcongestie kan vertraging opleveren. • Eventuele bezwaren op het plan en onderdelen van Houten Hub kunnen het proces en de uitvoering vertragen en/of stoppen Opzet planning: - Begin Q3 2025: Vaststelling door Raadsbesluit van de planuitwerking op uitgangspunten na consultatie en de grondexploitatie. - Eind Q3 2025: onderzoeken t.b.v. onderbouwing planologische procedure en ontheffing provincie gereed. - Q4 2025: Start planologische procedure: gezamenlijke aanvraag omgevingsvergunning (incl. ontheffing Provincie n.a.v. bouwen buiten de rode contour) door COA, Woonin, Gemeente (maatschappelijke organisaties) (uitgebreide procedure 26 +6 weken) - Eind Q4 2025: Raadsbehandeling planologische procedure (incl. bindend advies) - Eind Q2 2026: afronden planologische procedure (omgevingsvergunning en ontheffing Provincie n.a.v. rode contour verleend), - Eind Q2 2026: naar alle waarschijnlijkheid doorlopen bezwaartermijn t.b.v. omgevingsvergunning (6 maanden) - Q1 2026: aanvraag van de bouwtechnische deel van de omgevingsvergunning voor COA, Woonin en gemeente voor maatschappelijke voorzieningen (reguliere procedure 8 + 6 weken) - Eind Q2: omgevingsvergunning (bouwtechnische deel) verleend en start mogelijk bezwaartermijn

		- Q4 2026: Omgevingsvergunning bouwtechnische deel onherroepelijk - Begin Q1 2027 Omgevingsvergunning en ontheffing Provincie (rode contour) onherroepelijk - Mogelijkheid start gerechtelijke procedure bezwaarmakers op omgevingsvergunningen - Q1 2027: Aanvraag nutsvoorzieningen (na vaststelling huisnummerbesluit bij onherroepelijk worden omgevingsvergunning, indien mogelijk eerder) - Q1 2027: Start bouwrijp maken (voorbereiding bouwrijp gestart vanaf Q2 2026) - Q2 2027: bouwrijp maken gereed Onderstaande planning is zeer afhankelijk van planning COA, Woonin en Gemeente: - Q3 start funderingen gebouwen, plaatsing gebouwen - Eind 2026: Woonrijp maken (inrichtingsplan) gereed (voorbereiding woonrijp maken gestart vanaf Q1 2027) - Eind 2027: Oplevering gebouwen.
- Risico's	•	- Nutsaansluitingen (Stedin): Bij Stedin is de doorlooptijd van een reguliere nutsvoorzieningen minimaal een 1 jaar. Er kan pas een aansluiting aangevraagd worden na het afgeven van een huisnummerbesluit dat gekoppeld zit aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Dit staat in de prognose planning Q1 2027 gepland. Met Stedin worden mogelijkheden verkend of een eerdere aanvraag mogelijk is. Dit zou wel onder voorwaarde/garantstelling aan de aanvrager zijn. Dit wordt nog nader onderzocht. - Bezwaren op het plan, de omgevingsvergunningen en besluiten kunnen de planning en uitvoering vertragen. In de planning zijn de reguliere termijnen openomen, zonder gerechtelijke procedures. Bij vervolgstappen tot Raad van State kan dit ruim 1 jaar vertraging geven. - Onderzoeken: Ter voorbereiding op de planologische procedure en de planvorming worden diverse ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd. Niet alle resultaten hiervan zijn op dit moment bekend. Het plangebied kent een verhoogd risico op thema's zoals bodemkwaliteit, flora en fauna, en archeologie. Er zijn al verkennende onderzoeken uitgevoerd, en de aanvullende onderzoeken zijn nog gaande. De uitkomsten van deze aanvullende onderzoeken kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de tijd, kosten en de planvorming. Op basis van de beschikbare informatie is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, maar het is waarschijnlijk dat de resultaten van de vervolgonderzoeken invloed zullen hebben op het plan.
Geld/ Investeringsen		
		Het raadsbesluit van juni 2024 had een globale begroting die bij dit Raadsvoorstel was opgenomen. Hierin was een positief saldo opgenomen bij een plan met 175 asielzoekers. Hiermee was er aanleiding om het onderzoekstraject voort te zetten. De volgende tekst was opgenomen als duiding van het saldo:

		<i>“Bij 175 asielzoekers genereert op dit moment een positief financieel resultaat. Ook over de hele looptijd van het project waarbij de kosten en opbrengsten met inflatie worden gecorrigeerd, wordt een positief resultaat gegenereerd. Gezien het nog te doorlopen traject planuitwerking, planvoorbereiding, aanbesteding van bouw- en woonrijpmaken en huisvesting en dekking voor de maatschappelijke organisaties is het te vroeg om een positief financieel resultaat te concluderen. Na voornoemde uitwerking zal aan de gemeenteraad het financiële perspectief voorgelegd worden. Aan het einde van de looptijd (na 15 jaar) zal een eventueel positief eindresultaat worden toebedeeld aan algemene middelen.”</i> Op dit moment heeft verdere planuitwerking plaatsgevonden en zijn de financiële verwachtingen verslechterd. Ten opzichte van het Raadsvoorstel wordt in deze voortgangsrapportage nadrukkelijker onderscheid gemaakt tussen Realisatie (incidenteel): - Kosten voor planvorming, civieltechnische kosten voor bouw- en woonrijp maken en andere incidentele lasten. Opbrengsten (structureel): - Opbrengsten die gedurende de 15 jaar looptijd worden gerealiseerd, zoals subsidies, bijdrage voor de grond vanuit Woonin en COA en het deel van de bijdrage uit het faciliteitenbesluit dat wordt gereserveerd voor dit project. Maatschappelijke vastgoed: De kosten en opbrengsten voor het bouwen en vervolgens verhuren van het vastgoed voor de maatschappelijke partijen. Voor alle kosten en opbrengsten geldt dat deze zijn gebaseerd op een globaal ruimtelijk plan en financiële kengetallen. Er zijn nog geen (civieltechnische) ramingen. Bij verdere uitwerking kan het zijn dat kosten en opbrengsten substantieel naar boven of naar beneden kunnen worden bijgesteld. Dit kan ook het gevolg van de uitkomst van onderzoeken of keuzes in de planontwikkeling.
		Kosten en opbrengsten
- Zit het project nog binnen het financieel kader?	•	De kosten voor het project Houten Hub bestaan uit incidentele kosten voor het realiseren van project (kosten die in een nog te openen grondexploitatie moeten landen). De opbrengsten van het project zijn overwegend structureel van aard (te ontvangen bijdragen voor de grond en subsidies). De incidentele kosten en structurele baten kunnen niet zomaar worden opgeteld. Voor de kosten en baten is een verschillenverklaring opgesteld ten opzichte van de financiële toelichting bij het raadsvoorstel van juni 2024. Deze verschillenverklaring is als bijlage meegestuurd. Realisatiekosten (incidenteel) De realisatiekosten bestaat uit onder andere inbrengwaarde, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten. Op basis van actuele inzichten zijn deze kosten hoger dan de eerdere berekeningen en substantieel meer dan eerder voorzien. Hiervoor zijn de volgende oorzaken te benoemen:

	▪ In het actuele ontwerp is sprake van een plangebied van ongeveer 2,2 hectare. Dit is meer dan de 1,5 tot 2,0 hectare die als uitgangspunt gold. Doordat het gebied groter is, zijn er ook meer kosten voor inbrengwaarde en het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Als (stedenbouwkundig) zou moeten worden aangesloten bij het Houtens DNA, kan een groter gebied nodig zijn, tot ongeveer 2,7 hectare. Dit zou leiden tot aanvullende kosten. Een variant die stedenbouwkundig de voorkeur zou hebben bestaat uit ruim 2,7 hectare ontwikkelgebied met aanvullend 0,9 hectare landschapsonwikkeling. ▪ Bij het financieel kader werd uitgegaan van 40% openbare ruimte en 60% bouwvelden die konden worden uitgegeven aan Woonin, COA en voor de maatschappelijke organisaties. In het actuele ontwerp is dit ongeveer 55% openbare ruimte en 45% bouwvelden. COA en Woonin geven aan alleen de footprint af te nemen. Daardoor zou nog meer % openbaar gebied ontstaan en moeten worden ingericht. ▪ In verdere uitwerking zijn de kosten voor bouwrijp maken naar boven bijgesteld. Dit heeft te maken met nadere uitwerking van de begrote werkzaamheden. Zo wordt een saneringsopgave verwacht, en zijn er extra kosten nodig voor de aansluiting van riolering. Dat leidt tot aanvullende kosten. ▪ Als gevolg van netcongestie kan Houten Hub niet zomaar op het elektriciteitsnet worden aangesloten. Mogelijk zijn er aanvullende werkzaamheden nodig buiten het onderzoeksgebied. Dit moet nader worden onderzocht. Aanvullende maatregelen om verder weg te moeten aansluiten op het elektriciteitsnet kunnen nog meer kosten geven. ▪ De vertraging in de planvorming leidt tot extra kosten. Zowel doordat er meer toekomstige kostenstijging is (de investeringen worden immers op een later moment gedaan) alsmede doordat er een langere periode van planvoorbereiding met bijbehorende kosten (projectleider, participatie, ambtelijke inzet) is. ▪ Afspraken over het delen van plankosten met COA en Woonin worden niet meer geheel nagekomen, dit betekent dat extra kosten bij de gemeente terecht komen. ▪ Zowel in het financieel kader bij het Raadsbesluit als bij de voortgangsrapportage is nog geen rekening gehouden met nadeelcompensatie (voorheen planschade). Het financieel kader benoemt dat de bedragen exclusief btw zijn. Afhankelijk van de nadere uitwerking van de levering van de gronden aan COA en Woonin, kan sprake zijn van btw-schade. Dit houdt in dat niet alle betaalde btw kan worden verrekend of gecompenseerd. ▪ Ten opzichte van het Raadsvoorstel zijn bij verdere uitwerking ook kosten opgevoerd voor toekomstige kostenstijgingen, gezien de werkzaamheden een aantal jaar in de toekomst liggen. Bovendien is daarbij rekening gehouden met rentelasten gedurende de looptijd van de op te stellen grondexploitatie. De voorlopige einddatum is daarbij aangehouden op 31 december 2028. Opbrengsten (structureel)
--	---

		Bij het raadsvoorstel werden de volgende opbrengstenposten verwacht: ▪ Jaarlijkse vergoeding bouwgrond COA en Woonin ▪ Bijdrage maatschappelijke organisaties ▪ Structurele bijdrage faciliteitenbesluit ▪ Eenmalige bijdrage volkshuisvestingsfonds ▪ Eenmalige bijdrage Flexwoningen Alle inkomsten zijn structureel van aard. Dat betekent dat ze niet eenmalig (bijvoorbeeld bij aanvang van het project) binnenkomen, maar jaarlijkse inkomsten betreffen. Bij de looptijd van 15 jaar van de tijdelijke ontwikkeling: ▪ Vergoeding voor bouwgrond: De jaarlijkse vergoeding voor de bouwgrond van COA en Woonin blijven ongewijzigd, ondanks de vertraging in het project. Voor Woonin geldt nog steeds als voorwaarde dat de gemeente een alternatieve locatie ter beschikking dient te stellen voor na afloop van de 15 jaar. Deze post is dus niet gewijzigd. ▪ Bijdrage maatschappelijke organisaties: De bijdrage vanuit de maatschappelijke organisaties wordt besproken in de toelichting over de exploitatie van het vastgoed. ▪ Faciliteitenbesluit: Gemeenten krijgen een bijdrage vanuit het zogenoemde faciliteitenbesluit opvangcentra voor asielzoekers die binnen hun gemeentegrenzen worden opgevangen, maar niet staan ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP). De bijdrage uit het faciliteitenbesluit is niet primair bedoeld om (eenmalige) grondexploitatiekosten te dekken, maar voor de structurele lasten van de gemeente, die toenemen als gevolg van het opvangcentrum. Van dit bedrag wordt 75% gereserveerd voor Houten Hub. Het bedrag is ongewijzigd ten opzichte van het raadsvoorstel, en ook niet inhoudelijk opnieuw beoordeeld of berekend. ▪ Volkshuisvestingsfonds: Het Volkshuisvestingsfonds was opgenomen, maar is nog niet opgericht en gevuld. Daarom is voorlopig nog geen bijdrage uit dit fonds gereserveerd. ▪ Bijdrage flexwoningen SFT-regeling 2022. De gemeente heeft een subsidie ontvangen voor de realisatie van flexwoningen. Een van de subsidievoorwaarden was start bouw in 2024. Dat is niet gehaald. Op dit moment lopen gesprekken met het ministerie over het terugstorten en de mogelijkheid voor een (andere) subsidie, inclusief de voorwaarden daarbij. Deze subsidie wordt doorgeleverd aan Woonin omdat zij de woningen exploiteren. Dit was als zodanig ook opgenomen bij het Raadsvoorstel. Deze subsidie is voorwaardelijk voor Woonin. ▪ Bijdrage voor flexwoningen voor statushouders door COA: De gemeente ontvangt op basis van een bestuursovereenkomst met COA een subsidie voor de aanschaf van 18 flexwoningen voor statushouders. Deze subsidie is in het Raadsvoorstel opgenomen als dekking voor Houten Hub. Aangezien de gemeente zelf geen woningen gaat aankopen, kan het ook zijn dat deze subsidie moet worden doorgeleverd aan Woonin. In dat geval moeten opnieuw
--	--	--

		afspraken worden gemaakt met Woonin over hun bijdrage aan het plan. Relatie incidentele en structurele baten en lasten Alle hierboven beschreven realisatiekosten zijn eenmalige kosten die plaatsvinden op het moment van realisatie. De opbrengsten zijn allemaal baten die in de loop van het project gedurende 15 jaar worden gerealiseerd. Er worden wel gronden uitgegeven (aan COA en Woonin) maar daarvoor wordt pas in de loop der tijd opbrengst gerealiseerd. Datzelfde geldt voor de subsidies en bijdrage vanuit het faciliteitenbesluit, Op dit moment wordt nog onderzocht op welke wijze dit in de financiële administratie moet worden verwerkt. Hierover moet in elk geval fiscaal advies en advies van de accountant worden gevraagd. Totaal opbrengsten en realisatiekosten Als de opbrengsten (inclusief eventuele toerekening van de bijdrage uit het faciliteitenbesluit, en uitgaande van de situatie dat de ontvangen subsidie behouden wordt) worden vergeleken met het totaal aan kosten, ontstaat een negatief beeld. De opbrengsten bestaan grofweg ongeveer 40% uit bijdrage voor bouwgrond van COA en Woonin, voor 30% uit de toegerekende bijdrage uit het faciliteitenbesluit en voor 30% uit de subsidie van het Rijk, waarover nog gesprekken lopen.
		Gemeentelijk vastgoed
-	•	De exploitatie van vastgoed is een aparte taak. De financiële uitwerking van de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed heeft samen met de afdeling vastgoed plaatsgevonden. De exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen bestaat op hoofdlijnen uit drie componenten: ▪ Kapitaalslasten: rente en afschrijving van de aanvangsinvestering over de looptijd. De kapitaalslasten zijn afhankelijk van de hoogte van de aanvangsinvestering, de looptijd en de rentevoet. ▪ Exploitatielasten (des eigenaars): kosten zoals beheer en onderhoud van het vastgoed. ▪ Huuropbrengsten: Gemeentelijk beleid is dat vastgoed minimaal kostprijsdekkend wordt verhuurd. Verbruikskosten (des huurders) zijn relevant in geval deze gesubsidieerd moeten worden. De volgende mutaties treden op: ▪ In het financiële kader bij het Raadsvoorstel werd rekening gehouden met de afschrijvingslasten voor 15 jaar op basis van een totale exploitatie van 40 jaar. Dat betekent dat er na 15 jaar een alternatieve locatie voorhanden moet zijn, alternatieve locatie is er niet op dit moment. Daarom is gekozen om in afwijking van het financiële kader, en in afwijking van de Notitie investeringen Waardering en Afschrijving, voorlopig uit te gaan van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Dit leidt tot substantieel hogere lasten.

		▪ Het verwijderen van het werk na 15 jaar brengt sloopkosten met zich mee. Ook de aangebrachte werken in de grond worden dan verwijderd, dan zijn er ook herstelkosten. ▪ In het financiële kader bij het Raadsvoorstel was het uitgangspunt voor de kostencalculatie een eenvoudig, efficiënt gebouw (vergelijkbaar met een bedrijfshal of opslagloods), die door de maatschappelijke organisaties zelf verder ingericht en afgebouwd kon worden. Bij nadere uitwerking en afstemming is dit onwenselijk gebleken vanuit het aspect beheer en onderhoud. De gemeente blijft als eigenaar immers verantwoordelijk voor het beheer en daarmee ook voor de veiligheid van het gebouw. Dat betekent dat de gemeente zelf het vastgoed wil afbouwen. Op basis van het gemaakte programma van eisen van de maatschappelijke organisaties is opnieuw naar de stichtingskosten gekeken. Daardoor komt een indicatie van de bouwkosten veel hoger uit. ▪ Vanwege de goedkopere bouwaard wordt geen restwaarde voorzien. De kosten van het gebouw, als ook de kosten voor het gereedmaken van het perceel (gas/water/elektra/nuts/riolering/parkeren/groenonderhoud/verlichting, keuringen, etc.) worden afgeschreven in 15 jaar. Als gevolg van die wijzigingen (hogere bouwkosten en korte afschrijvingstermijn) nemen de jaarlijkse huurlasten voor het vastgoed substantieel toe. ▪ In het financiële kader was nog geen rekening gehouden met kosten voor beheer en onderhoud. Deze eigenaars kosten bestaan uit onderhoud, ozb, verzekeringskosten en algemene kosten (personele inzet gemeente). De huurders kosten van nutsverbruik (g/w/e), huurdersbelastingen, klein onderhoud, etc., exclusief BTW brengen wij daarboven separaat aan de huurders in rekening (doorbelasting). ▪ De huurprijs moet – op basis van begrotingsregels – kostprijsdekkend worden vastgesteld. Op basis van de bouwkosten en de exploitatielasten bedraagt een kostprijsdekkende huur (uitgaande van 2% huurindex per jaar). Bekend is dat de maatschappelijke organisaties een dergelijke huurprijs niet financieel niet kunnen dekken. Dat geldt ook voor de huurderslasten/verbruikskosten. Als de maatschappelijke organisaties op deze wijze worden gehuisvest, zal dat betekenen dat de gemeente een subsidie zal moeten verstrekken aan de betreffende organisaties, volgens de kaders en regels die er voor dergelijke subsidies zijn. ▪ Juridisch zouden we het geheel mogelijk kunnen verhuren aan een intern onderdeel van de gemeentelijke organisatie. Die zou de ruimten dan middels gebruiksovereenkomsten aan maatschappelijke organisaties kunnen toedelen. Dit is een oplossing voor een varianten studie en de Didam procedure/publicatie, (benodigd om met de drie maatschappelijke partijen in zee te gaan) In het raadsvoorstel staat dat de exploitatielasten die de gemeente nu maakt voor de huisvesting van de drie organisaties moet worden gereserveerd in de begroting als dekking voor Houten Hub. Dat is niet gebeurd, waardoor dit budget niet beschikbaar is. ▪ Uitgaande van de beperkte huurprijs die de betrokken organisaties kunnen dragen, is de verwachting dat een subsidie noodzakelijk is
--	--	--

		Per saldo De beschreven mutaties hebben substantieel negatieve effecten op het financiële kader ten opzichte van de situatie bij het raadsvoorstel. Als alle verwachte subsidies en bijdragen worden ontvangen, resteert naar verwachting een groot tekort op de exploitatie. Daarnaast is naar verwachting een grote subsidie aan de maatschappelijke organisaties noodzakelijk om de berekende kostprijsdekkende huur te kunnen dragen.
-		
Uitstaande verplichtingen?	●	Nee. Er moet nog verdeling met COA en Woonin plaatsvinden van kosten van lopende opdrachten.
- Zijn er te verwachten uitgaven komende periode?	●	Onderzoeks- en plankosten: Plankosten (en capaciteit) van medewerkers gemeente en voor inhuur externe bureaus lopen door tot aan realisatie van Houten Hub. Naast planuitwerking, onderzoeken, procedures, communicatie en participatie, opstellen en uitvoeren van community plan, veiligheidsplan en verkeersplan, ook de (voorbereidings-/uitvoerings)kosten voor bouw- en woonrijp laten maken van het terrein Het te reserveren budget in Berap 2025 is volledig benodigd voor uitwerking en uitvoering Houten Hub. Dit moet nog worden vrijgegeven.
- Zijn er te verwachte financiële knelpunten?	●	- De bodemkwaliteit (milieu-hygiënisch) kan mogelijk niet passend zijn bij het doeleind wonen, omdat de locatie vroeger een boomgaard was. De omvang van mogelijke grondverbetering (sanering) is nog onbekend. Naast het financiële risico kan het mogelijk zo zijn dat deze werkzaamheden dusdanige diepere ontgraving vereist dat dit een conflict geeft met mogelijke archeologische waarde in de grond. - De archeologische verwachting is hoog. Archeologische vondsten kunnen het noodzakelijk maken het plan anders in te richten. - Niet opgenomen bij doorrekening van het plan zijn extra (uit participatie gevraagde) reconstructies van bestaande wegen, kruisingen of aansluitingen. - De kostenbegroting is bepaald op 2,2 ha met een basis van een sobere en tijdelijke manier van inrichting van de openbare ruimte (zonder bomen bijvoorbeeld). Landschappelijk inpassing is hierbij niet opgenomen. - Upgraden van het niveau van inrichting of een groter gebied voor meer ruimtelijke kwaliteit geeft een toename van de kosten. - Met de beoogde afnemers (COA en Woonin) bestaat een verschil van inzicht over wat de gemeente aan hen uitgeeft. Dit heeft betrekking op de vraag wie verantwoordelijk is voor aanleg en beheer van de open ruimte tussen de gebouwen. De gemeente ziet dit als (binnen)terrein behorend bij de woningen/het asielzoekerscentrum. COA en Woonin zien dit als openbare ruimte. - De voeding voor de elektriciteitsaansluiting van dit gebied ligt mogelijk niet nabij voorhanden. Deze extra capaciteit aan energie moet mogelijk uit een middenspanningsstation elders komen waardoor de financiële investering voor de nutsaansluiting hoog zal zijn. De huidige insteek is dat de ontwikkelende partijen (COA, Woonin, Gemeente) zelf hun aansluiting aanvragen en bekostigen. Deze afspraak is nog niet vastgelegd in enige overeenkomst.

		- Fiscaliteit is een aandachtspunt aangezien er mogelijk geen btw-belaste opbrengsten zijn. - Er bestaat een risico op nadeelcompensatie (planschade). Dit is nog niet onderzocht of gekwantificeerd. - Beheergeld door toenemend onderhoudsareaal - Mogelijke extra kosten voor nutsaanleg als vanuit de samenwerkingsovereenkomst hier geen overeenstemming over komt. - De hoogte van de jaarlijkse bijdrage van COA en Woonin voor de bouwgrond waarover gesproken wordt zijn nooit formeel overeengekomen maar wel alle lange tijd bij partijen bekend. - De omvang van de aanvangsinvestering voor het vastgoed is zeer onzeker, aangezien er nog geen ontwerp voor deze gebouwen is.
Ruimtelijk Plan		
- Voldoet het project aan te behalen kwaliteitsaspecten zoals afgesproken in het projectplan?	•	Uitgangspunt is het financiële kader van raadsbesluit juni 2024, een gebied van 1,5 - 2 ha. Er zijn 2 scenario's gemaakt als onderlegger voor de huidige berekening met hierin opgenomen de m2 uit de programma's van eisen die door zowel COA, Woonin en de maatschappelijke organisaties zijn opgesteld. Qua situering is de locatie Houten Hub van 2,2 ha naast de Binnenweg, de meest gewenste locatie. Gezien de ruimtelijke aspecten waarop dit gebied een hoog risico met zich meebrengt als bodemkwaliteit, flora en fauna, en archeologie is het wenselijk om zo compact mogelijk te bouwen. Het financiële kader gaat uit van een projectgebied met 2,2 hectare en een ruimtelijke kwaliteit die eenvoudig is, maar wel kwalitatief voldoet. Uitgangspunt is dat er geen ingrepen worden gepleegd die moeilijk of kostbaar zijn om te verwijderen, zoals het gebruik van asfalt of het planten van bomen. De locatie heeft momenteel geen natuurlijke afscherming in de vorm van bomen, taluds e.d. Een natuurlijke (groene) inpassing van de bebouwing in de omgeving en inrichting van het plan Houten Hub is lastig mogelijk te maken. Dit gezien de tijdelijkheid van de ontwikkeling (15 jaar), de archeologische waarde van het gebied buiten de 2 ha en de kosten ervan. Gezien de tijdelijkheid en het beperkte budget zijn er weinig mogelijkheden om invulling te geven aan het Houtens DNA, terwijl dit wel een stedenbouwkundige opgave is. De inpassing van groen en biodiversiteit, een goede buitenruimte, materialen en ontmoeten & spelen vraagt om meer ruimte dan de 2,2 ha. Er is een globaal alternatief model met meer ruimtelijke kwaliteit en inpassing getekend en berekend waarbij wordt uitgegaan van meer ruimtebeslag. Met een landschappelijke inpassing geven we ruimte aan het Houtens DNA. Een ommetje lopen voor zowel de bewoners als de omgeving rondom de HUB behoort dan tot de mogelijkheden en is veiliger dan lopen over de wegen van het buitengebied. Het project wordt aangekleed vanuit het landschap met bosplantsoen. De open plekken zijn archeologisch en vertellen het verhaal van de geschiedenis. In de HUB zelf is meer ruimte en budget om plekken in te richten voor ontmoeting. Om dit stedenbouwkundige plan met meer kwaliteit te

		realiseren is nog meer budget noodzakelijk en zijn er risico's op extra kosten en tijd.
Samenwerking/ partijen		
- Zijn er knelpunten rond de projectorganisatie? Zoals; is de menskracht beschikbaar? Verloopt de samenwerking goed?	•	Er is nog geen (schriftelijke) (intentie)overeenkomst gesloten voor Houten Hub tussen Woonin, COA en gemeente. <u>Woonin:</u> Er is verschil van inzicht tussen gemeente en Woonin op belangrijke punten die het sluiten van een intentieovereenkomst in de weg zitten. Met name de risicoafdekking van de woningen na 15 jaar (garantie op vervolglocatie) is voor Woonin essentieel. Ook op andere punten lopen de wensen en verwachting van de gemeente en Woonin uiteen Met Woonin moet opnieuw besproken en onderhandeld worden om tot een haalbare gemeentelijke planuitwerking en grondexploitatie te kunnen komen. Belangrijke punten in de onderhandeling en gesprekken zijn: ▪ Vervolglocatie voor de woningen, zekerheid daarover voor over 15 jaar. ▪ Welke juridische vorm krijgt de tijdelijke levering van grond? Dit heeft onder andere fiscale gevolgen. ▪ Waar komt de grens te liggen tussen de openbare ruimte en het terrein dat uitgegeven wordt aan Woonin? ▪ Indexatie en/of bijstelling van de grondretributie vanwege indexatie en wijziging van het plan, met name omdat de gemeente meer plankosten draagt dan eerder voorzien, en als de gemeente meer openbare ruimte zal aanleggen of bepaalde subsidies doorlegt aan Woonin. Het woonprogramma is door Woonin bepaald op 116 woningen: 20 studio's van 23m² gbo, 84 2 kamerwoningen van 48m² gbo, 12 3kamerwoningen van 78m². In de Woonvisie is opgenomen: meer sociale huurwoningen te realiseren en de kansen voor Houtense starters te verbeteren (flexwoningen met 1 -2 kamerwoningen). In de Prestatieafspraken staan 117 tijdelijke woningen opgenomen voor Houten Hub. <u>COA:</u> Met COA is overeengekomen dat zij een financiële bijdrage leveren aan de huisvesting van statushouders in Houten Hub. Het is wenselijk dat asielzoekers die in de opvang bij COA verblijven zo snel mogelijk nadat zij over een verblijfsvergunning beschikken instromen in de gemeente waaraan zij gekoppeld. Met COA moet bij een haalbare gemeentelijke planuitwerking en grex, de uitgangspunten met COA verder besproken worden voor eventuele inpassing van het programma van eisen van COA en onderhandeld worden om tot een opstal- en/of huurovereenkomst en demarcatie/uitgiftelijnen te komen. Belangrijke punten in de onderhandeling en gesprekken met COA zijn: ▪ Welke juridische vorm krijgt de tijdelijke levering van grond? Dit heeft onder andere fiscale gevolgen. ▪ Waar komt de grens te liggen tussen de openbare ruimte, en het terrein dat uitgegeven wordt aan COA? Dit is specifiek

		relevant voor het sportveld wat is opgenomen in het programma van eisen van COA. ▪ Indexatie en/of bijstelling van de grondretributie vanwege indexatie en wijziging van het plan, met name omdat de gemeente meer plankosten draagt dan eerder voorzien, en als de gemeente meer openbare ruimte, zoals het sportveld zal aanleggen. COA zal in beginsel statushouders (gekoppeld aan Houten of de regio Utrecht) en evident kansrijke asielzoekers huisvesten. Daarna komen er 'gewone' asielzoekers, COA kent geen doelgroepenbeperkingen. Overeenkomsten af te sluiten: - Intentieovereenkomst COA, Woonin en Gemeente (College) - Huur/opstalovereenkomsten met COA en Woonin <u>Maatschappelijke organisaties:</u> Maatschappelijke organisaties zijn bevraagd naar hun ruimtelijke wensen en ideeën rondom gebruik van het gebouw. Er zijn programma's van eisen gemaakt. Mogelijk gedeeld gebruik van kantine, keuken of andere faciliteiten van het COA zijn door hen verkend maar niet vastgelegd met COA. Tot en met de bouwperiode zullen de beoogde maatschappelijke organisaties mogelijk alternatieve huisvesting nodig hebben. Dit in verband met de ontwikkelingsplannen van hun huidige locaties. Daarnaast zijn voor de bouw en realisatie de volgende zaken van belang: - PVE door maatschappelijke organisaties opgesteld, vertalen naar gebouwopzet met architect - Voldoende elektra capaciteit (nog te bepalen) - Overeenkomsten met gebruikers vóór aanbesteding - Een voornemen tot het aangaan van huurovereenkomst met de gemeente dient te worden gepubliceerd op basis van het protocol grondverkoop van de gemeente. Regels en afwegingen door het Didam arrest zijn daarbij kader - Benodigde koelunits door gebruiker zelf aan te brengen - Subsidiebesluit vóór aanbesteding - Projectleiding, vergunningen, aanbesteding, directie en kosten verhuizingen.
Overige aandachtspunten		
- Zijn de risico's (n.a.v. de risicoanalyse) beheersbaar?	•	- In algemene zin geldt dat de kosten en opbrengsten als gevolg van het nog globale detailniveau een relatief grote onzekerheid kennen. - Netcongestie: aansluiting op het net door netcongestie is een risico waar weinig tot geen invloed op gegeven kan worden.: - Bezwaren op plan Houten Hub kunnen de planning en uitvoering vertragen en/of stoppen, dit vraagt veel van de gemeentelijke capaciteit. - Vastleggen kostenverdeling nutsaansluiting nog pm. - Flora en fauna aanvullende onderzoeken lopen nog - Er is een risico op nadeelcompensatie (planschade). Er heeft nog geen risicoanalyse op dit thema plaatsgevonden.

		- Archeologie aanvullende onderzoeken lopen nog. - De subsidie In 2022 heeft Houten subsidie gehad voor flexwoningen vanuit de SFT-regeling 2022 voor de bouw van 115 woningen. Die subsidie van BZK is verlopen. In overleg met het ministerie is aangegeven dat de subsidie teruggevorderd zal moeten worden. Ministerie doet handreiking om dit project met andere, nieuwe subsidies voor elkaar te krijgen. Het project valt niet onder de versnellingsopgave. Subsidie voor flexwoningen van ministerie moet (opnieuw) worden aangevraagd. - Op 23 november 2023 hebben COA en gemeente de overeenkomst 'flexwoningen voor statushouders' afgesloten. Dit betreft een bijdrage in de aanschaf van tijdelijke woningen. Houten heeft voor een financiële bijdrage gekozen in plaats van voor woningen. Betreft 10% van het aantal op te vangen asielzoekers, zijnde 18 woningen. Hier hangen voorwaarden aan voor het gebruik voor de aankomende 10 jaar. Deze bijdrage is gekoppeld aan de huisvesting van statushouders. Deze geldelijke bijdrage mag gestapeld worden met bijdragen van het Rijk maar is gelabeld voor de aankoop van woningen. De gemeente koopt en exploiteert de woningen niet. - De ontheffing van de provincie voor bouwen buiten de rode contour dient tegelijkertijd met de omgevingsvergunning (BoPa) procedure te worden aangevraagd. Deze ontheffing kan alleen worden verleend op basis van een integrale afweging van belangen, waarbij het belang waaraan de ontheffing beoogt tegemoet te komen, zwaarder moet wegen dan het belang van naleving van de regel. Dit vereist een zeer zorgvuldige en overtuigende onderbouwing. Het is mogelijk om beroep hiertegen aan te tekenen. De combinatie met maatschappelijke voorzieningen vraagt om extra onderbouwing. Aangetoond moet worden dat de maatschappelijke organisatie niet elders kunnen worden ondergebracht of en een toegevoegde waarde kunnen leveren aan het concept zoals gedacht. Het is niet waarschijnlijk dat de vrijkomende ruimte dan kan worden ingezet voor extra woningen. Voor (maximaal 200 huur) flexwoningen vraagt een ontheffingsaanvraag om een onderbouwing "waarom deze binnenstedelijke capaciteit voor woningen niet tijdig beschikbaar is. De asielopvang bepaalt de urgentie van de ontwikkeling. - Bij de provincie zit rondom Houten Oost veel gevoeligheid, daarom is een zorgvuldige en uitgebreide onderbouwing van de tijdelijke ontwikkeling Houten Hub noodzakelijk. Met het Kansenmakersteam van de provincie zijn regelmatig overleggen. - Bij wijziging van een ontwikkelende partij is een openbare selectie noodzakelijk. - De beoogde locatie moet beheerd moet worden. Het terrein wordt niet meer verpacht tot er voorbereidende werkzaamheden (bouwrijp maken) uitgevoerd worden. Hier zijn beheerderskosten, GAB kosten, aan verbonden. Deze zijn niet meegenomen in de berekeningen. Er is nog niet besloten of de locatie tijdelijk in beheer gegeven kan worden aan derde(n).
- Zijn er risico's bijgekomen? - Niet beheersbaar	•	

Extra toelichting op stoplichtrapportage

Licht de belangrijkste afwijkingen hieronder toe.

Veel onderwerpen zijn op oranje aangegeven. Inzet, financiële middelen, risico's spelen zijn daarbij de overwegingen.

Beslispunten

- Zijn er beslissingen die door de opdrachtgever moeten worden genomen?
- Go or/no Go?
- Zijn er beslissingen die door de opdrachtgever aan het bestuur moeten worden voorgelegd?

De ontwikkeling moet als een reguliere ontwikkeling worden gezien met veel uitdagingen. Het is geen versnellingsopgave. De locatie in Houten Oost kent vanuit de ligging, ondergrond en flora en fauna diverse uitdagingen/risico's.

Het vraagt veel inzet van de gemeente om de ontwikkeling op deze locatie met het in elkaar verweven programma met verschillende ontwikkelaars te realiseren. De maatschappelijke impact speelt ook een grote rol.

Voor deze voortgangsrapportage zijn geen alternatieve programma's of aanpassingen onderzocht. Onderzocht is de haalbaarheid met de kennis van januari 2025 in relatie tot de uitgangspunten bij de eerdere besluitvorming.

Op 25 maart 2025 zal dit haalbaarheidsonderzoek bij de het collegeadvies bijgesloten zijn, voor besluit over het vervolg van Houten Hub. Vervolgd in april 2025 bij de raadsinformatiebrief.

Volgende voortgangsrapportage

Aangeven wanneer de volgende voortgangsrapportage wordt ingediend (tijdstip, termijn of mijlpaal benoemen)

pm