# Bijpraat Essenkade 2
# 21 maart 2023 vertrouwelijk.



gemeente Houten

# Inhoudsopgave

Korte terugblik
- Wat vooraf ging….
- Betrokken partijen
- Programma

Proces Essenkade
- Risico’s
- Voorstel projectgroep
- Eindbod

Eindbod afgewezen
Financiële inzet gemeente
Eerste reflectie
Vervolgstappen

# Wat vooraf ging…

- Gezamenlijk bod asiel en huisvesting provincie Utrecht > 22-02-2022
- Bekendmaken bewonersbrief Essenkade 2 als opvanglocatie > 05-04-2022
- Inloopmiddag voor omwonenden > 09-04-2022
- Bespreking raadsvoorstel in RTG > 21-04-2022
- Behandeling raadsvoorstel in Raad > 10-05-2022

Verdere uitwerking (incl. moties en amendementen) oppakken naar haalbaar en concreet plan
→ Definitief plan ter goedkeuring voorleggen aan de raad april 2023

# Betrokken partijen

- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) > huisvesting vluchtelingen
- Woonin > huisvesting spoedzoekers
- Provincie Utrecht > initiërend en stimulerend
- Gemeente Houten > kaderstellend en planologisch
- De Waal Vastgoed > Eigenaar
- Maatschappelijke organisatie (Krachtfabriek, Voedselbank, Doorgeefluik)
- Omwonenden/bestaande huurders/ondernemers/inwoners Houten
- Overige mogelijke gebruikers (ecokring)

# Programma



- **15 jaar exploitatieperiode**
- **100 kansrijke asielzoekers**
- **150 spoedzoekers**
- **Huisvesting maatschappelijke organisaties (2.000 m2)**

gemeente Houten

# Proces Essenkade 2

**Verdieping / aanscherping van de businesscase (21 feb 2023)**

→ Opstellen van een governancestructuur gericht op een SOK
Formaliseren van de afspraken m.b.t.:

- Rolverdeling tussen partijen
- Verdeelsleutel m.b.t. risico's / tegenvallers
- Concretiseren garanties, huursom
- Indexatie van kosten en opbrengsten
- 1 hoofdhuurder of andere vorm
- Looptijd SOK over realisatie- en exploitatiefase

# Proces Essenkade 2

De geïdentificeerde risico's zijn:

- Huurindexatie met cpi vanaf 2022
- Fiscale kosten (vpb en btw)
- Sloop- , asbest en aanhelingskosten bestaande kantoor
- Optievergoeding eigenaar

→ risico's zoveel mogelijk over partijen verdeeld
→ Heeft de gemeente opnieuw een stap naar voren gezet

# Proces Essenkade 2

Voorstel (1) van projectgroep naar eigenaar:

- 3 huurcontracten
- Sloop en aanheling door de eigenaar
- Vaste indexatie huursom (kosten en opbrengsten gelijk)
- Ingangsdatum en prijspeil huur bij start exploitatie

→ Afgewezen door eigenaar

# Proces Essenkade 2

Eindbod aan eigenaar:

- Gemeente wordt hoofdhuurder
- Bijdrage sloop van 175k (gemaximaliseerd)
- Vaste indexatie
- Prijspeil huur 2023 (ipv 2022)
- Extra bijdrage van Woonin en gemeente

→ Afgewezen door eigenaar

# Financiële inzet gemeente

| | |
|---|---|
| Gemeente als hoofdhuurder | ; btw-compensabel → ca 4 ton |
| Bijdrage VH fonds | ; 485k (in 3 stappen: 150+135+150) |
| Inzet faciliteitenbesluit | ; ca 850k |
| Regierol gemeente | ; grex, exploitatie, administratie, inzet |

# Eerste reflectie

- Zeer teleurstellende uitkomst ondanks de doorlopende spanning
- Alles op alles gezet, rol van de gemeente als aanjager maar niet met doorzettingsmacht
- Proces heeft te lang geduurd (zeker richting de eigenaar) - geduld raakt op
- Meteen al spanning op de haalbaarheid, steeds minder ruimte om naar elkaar toe te bewegen
- Alle risico's die we hadden geïdentificeerd deden zich voor…

# Vervolgstappen

Afhechten:

- Evaluatieproces en verbeterpunten

Tijdelijk vertrouwelijk:

- Zoveel mogelijk vasthouden aan het concept
- Regie naar ons toe trekken
- Intact houden opgave: asielzoekers, spoedzoekers, maatschappelijk programma
- Verkenning alternatieve locaties en deels alternatieve partners, eerste micro-resultaten
- Gezamenlijke communicatieboodschap