

Datum	31 mei 2018
Nummer	2018-07-07
Datum commissievergadering	12 juni 2018
Datum raadvergadering	26 juni 2018

OPLEGGER

Registratienummer	2018-17048 / 17Z.003948
Onderwerp	Tiny houses Woudselaan
Portefeuillehouder	Wendy Renzen
Uiterste behandeldatum (+reden)	26 juni 2018 ter voorkoming van vertraging.
Eerdere besluitvorming	2018-15910 raadsinformatiebrief 2017-69350 Raadsbesluit 23 januari 2018
Samenvatting	In de raadsbrief van 16 mei 2018 informeerden wij u over de stand van zaken van de tiny houses Woudselaan. Wij gaven aan dat wij een raadsvoorstel voorbereiden om u een besluit te laten nemen over de contractvorm, regie en om financiële middelen vrij te maken om de locatie in te richten. In dit voorstel leest u hierover.
Te nemen besluit	1. een bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor de tiny houses aan de Woudselaan. 2. Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie Woudselaan het bedrag van € 200.000,- te onttrekken uit de Reserve Investeringsprogramma. 3. in te stemmen met begrotingswijziging 2018-6. 4. een bruikleenovereenkomst aan te gaan met een door de initiatiefgroep op te richten rechtspersoon. 5. kennis te nemen van de wijze waarop de gemeente regie voert op het project Tiny Houses Midden-Delfland. 6. de door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage op grond van Gemeentewet artikel 25, derde lid te bekrachtigen.
Bijlagen	2018-17700 Ontsluitingsmogelijkheden locatie Woudselaan 2018-15910 Raadsinformatiebrief 16 mei 2018 2018-16067 Inrichtingsplan tiny houses Woudselaan 2018-18529 Financiële bijlage (GEHEIM)
Advies commissie	Aandacht wordt gevraagd voor: - Vorm van contract (bruikleen versus erfpacht) en contractpartner - Voorbeelden overeenkomsten andere gemeenten - Bewoning door inwoners gemeente Midden-Delfland Het voorstel wordt als bespreekpunt doorgeleid naar de raad

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	---

Inleiding

De locatie Woudselaan is aangewezen voor tiny houses voor maximaal 10 jaar. In eerste instantie gaan wij uit van 5 jaar. Mogelijk volgt daarop een verlenging tot 10 jaar. Daarna is het de bedoeling dat wij de grond uitgeven voor reguliere woningbouw.

In onze brief van 16 mei 2018 informeerden wij u over de stand van zaken van de tiny houses Woudselaan. Wij gaven daarin aan dat wij u een voorstel zouden doen over de contractvorm, regie en begroting van de inrichting van het terrein.

Om voortgang in het proces te houden is het nodig dat u besluiten neemt. Wij vragen u daarom in te stemmen met de contractvorm in de vorm van een bruikleenovereenkomst, in te stemmen met het investeringsbudget en kennis te nemen van de wijze waarop de gemeente de regie voert. Door in te stemmen met de contractvorm kunnen wij hier concreet invulling aan gaan geven. Met het investeringsbudget werken wij het inrichtingsplan uit en kunnen wij daadwerkelijk plaatsen gaan toewijzen. Dit geeft zekerheid aan de kandidaat tiny house bewoners.

Bruikleenovereenkomst

Juridisch gezien is de bruikleenovereenkomst de beste contractvorm voor de tiny houses. De bewoners richten een rechtspersoon op waar wij een bruikleenovereenkomst mee aangaan. De voordelen hiervan zijn:

- Een gesprekspartner: de rechtspersoon, bijvoorbeeld in de vorm van een vereniging.
- De gemeente kan de individuele bewoners (privaatrechtelijk) aanspreken via de vereniging.
- Met een bruikleenovereenkomst ontstaat er geen huurbescherming.
- Via de statuten van de vereniging heeft de gemeente invloed op de besluitvorming van de vereniging. De statuten worden in overleg met de gemeente opgesteld.

Investeringsbudget

In een bruikleenovereenkomst is het alleen toegestaan een vergoeding te vragen die dient ter dekking van gemaakte kosten. Wij vinden het noodzakelijk om een aantal voorzieningen aan te leggen voordat de tiny houses geplaatst worden. Wij sturen daarmee op de kwaliteit van de inrichting. De volgende voorzieningen zijn noodzakelijk:

- Een ontsluitingsweg voor hulpdiensten en voor het plaatsen van de tiny houses.
- Een verplichte aansluiting op het riool.
- Een waterpunt om te beschikken over schoon water vanwege gezondheidsaspecten.
- Een elektrapunt om accu's op te laden. Zonnepanelen leveren niet altijd genoeg stroom. Noodgeneratoren staan wij niet toe vanwege geluidsoverlast.
- Door een aantal zaken te regelen op het terrein geven wij ook structuur aan de locatie.

Grondexploitatie

Een deel van deze voorzieningen zijn ook noodzakelijk bij reguliere woonkavels. Wij gaan daarom de grond exploiteren en krijgen op die manier het geïnvesteerde geld terug. Deels door de maandelijkse vergoedingen die wij vragen aan de tiny house bewoners en deels door de toekomstige permanente woningen. Alle kosten komen dus op de grondexploitatie. Ook de vergoedingen die wij ontvangen van de tiny house bewoners. Wij stellen een grondexploitatie op die wij later dit jaar aan u voorleggen ter vaststelling.

De totale investeringssom bedraagt € 200.000,- en maken wij onderdeel van de op te stellen grondexploitatie.

Na 5 jaar kijken wij opnieuw naar de financiën en de juridische kant van het project.

De regie

De regie voeren wij door een aantal zaken te regelen. Hieronder vindt u een overzicht.

Inrichtingsplan

Met een inrichtingsplan zorgen wij voor fysieke structuur op het terrein. Daarmee is duidelijk waar de tiny houses en de bijbehorende voorzieningen komen.

Contractvorm

Wij gaan een bruikleenovereenkomst aan met een rechtspersoon zoals een vereniging. Via de statuten krijgt de gemeente invloed op de besluitvorming van de vereniging.

Welstand

De tiny houses zijn tijdelijke huisjes en zijn daarom niet welstandplichtig. Door in de statuten beeldkwaliteitscriteria vast te leggen sturen wij toch op de kwaliteit van de tiny houses.

Toewijzing

Het is niet mogelijk om als gemeente te sturen in de keuze voor bewoners. Dit is onverenigbaar met de Huisvestingswet. De vereniging kan die selectie wel maken, waarbij de gemeente slechts een adviserende stem heeft.

Vergunningverlening

Voor het plaatsen van een tiny house is een omgevingsvergunning nodig om te voldoen aan wet- en regelgeving. Hiermee is de veiligheid van de tiny houses gewaarborgd en is er zekerheid over de gezondheidsaspecten van het wonen en de leefbaarheid in de tiny houses.

Handhaving

Na het verstrijken van de tijdelijke vergunning kunnen wij in beginsel handhavend optreden tegen de tiny house bewoners als zij op dat moment onverhoopt nog aanwezig zijn.

Beoogd effect

Tiny houses mogelijk te maken aan de Woudselaan in Den Hoorn.

Argumenten

1. De bruikleenovereenkomst is de meest geschikte vorm voor een tijdelijke periode zonder dat daarbij huurbescherming optreedt.
Door in te stemmen met de contractsvorm kunnen wij hier een verdere invulling aan geven.
2. Met de beschikbare financiële middelen kunnen wij concreet het inrichtingsplan uitwerken en plaatsen gaan toewijzen.
De meeste geïnteresseerden hebben nog geen tiny house omdat zij niet verzekerd zijn van een plaats.

Kantttekeningen

1. Het voeren van de regie brengt extra plankosten met zich mee omdat het meer tijd kost om deze rol/verantwoordelijkheid in te vullen.
2. Wij stellen een grondexploitatie op die wij later dit jaar aan u voorleggen ter vaststelling.
3. Van de eigenaren aan de Lookwatering is toestemming nodig om al dan niet eerst tijdelijk gebruik te kunnen maken van de ontsluitingsweg Lookwatering;
Wij gaan met de eigenaren in gesprek over het in eerste instantie tijdelijk gebruiken van de Lookwatering om de tiny houses te kunnen plaatsen en ook de bewoners te voorzien van een ontsluitingsweg. Tegelijkertijd onderzoeken wij een permanente oplossing voor de ontsluiting. De opties die wij onderzoeken zijn:
 - Via de Woudselaan.
 - Via het bedrijventerrein.
 - Via de Woudselaan naar de Harnaschdreef.
4. Over compensatie van de BTW bestaat nog onzekerheid. Dit moet nog uitgezocht worden. Mogelijk komt er nog € 21.000,- aan kostenverhogende BTW bij.
Deze kosten maken onderdeel uit van de maandelijkse vergoeding die de tiny house bewoners betalen.

Financiën

Zolang de grondexploitatie nog niet is vastgesteld kunnen wij hier geen lasten/baten op boeken. Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie Woudselaan stellen we voor de lasten/baten ten laste te brengen van het budget 'Bouwplannen (niet zijnde grex) initiatief gemeente' (681005). Hiertoe stellen een bijraming op dit budget voor van € 200.000 ten laste van de Reserve Investeringsprogramma.

Zodra u de grondexploitatie Woudselaan vaststelt, hevelen wij alle lasten en baten over naar de grondexploitatie.

Een volledig overzicht van alle wijzigingen ten opzichte van de primitieve Begroting 2018-2018 ziet u in onderstaande tabel:

Nr.	Besluit (onderwerp)	Datum besluit
1	Uitkomst septembercirculaire 2017	7 november 2017
2	Doorgeschoven budgetten vanuit de Najaarsnota 2017	12 december 2017
3	Corrosievorming tribune SV Den Hoorn	22 mei 2018
4	Gevolgen jaarrekening 2017	tbv raad 26 juni 2018
5	Periodieke begrotingswijziging	tbv raad 26 juni 2018
6	Tiny Houses	tbv raad 26 juni 2018

Communicatie

Wij leggen het inrichtingsplan voor aan omwonenden en proberen dit zo goed mogelijk met hen af te stemmen.

Er is al contact tussen de initiatiefgroep en de direct omwonenden. Een kennismakingsavond is geagendeerd om de omwonenden uit te leggen wat tiny houses zijn en wat tiny living inhoudt.

Vervolgstappen

In de komende maanden zetten wij de volgende stappen:

- Wij gaan in gesprek met de eigenaren over het gebruik van de Lookwatering voor de tiny houses.
- Wij werken de grondexploitatie uit en leggen deze ter besluitvorming aan u voor.
- Wij onderzoeken de alternatieve ontsluitingen.
- Wij gaan een concept bruikleenovereenkomst opstellen.
- Wij werken het inrichtingsplan nader uit.

Na het aangaan van de bruikleenovereenkomst met de initiatiefgroep, willen wij in het najaar plaatsen toewijzen aan geïnteresseerden en de locatie inrichten.

Met een beperkte afwijkingsprocedure (op basis van Bijlage II, artikel 4, lid 11 van het Besluit omgevingsrecht) kunnen wij medewerking verlenen aan het tijdelijke gebruik van de locatie voor tiny houses met een maximum van 10 jaar. Deze bevoegdheid ligt bij ons. Tijdens het proces houden wij u op de hoogte door middel van een raadsinformatiebrief.

Wij houden de omwonenden op de hoogte van de te nemen stappen en betrekken hen bij het proces.

Reactie college op commissiebehandeling

Op 12 juni jongstleden is dit voorstel besproken in de commissie. De commissie heeft vragen over de volgende onderwerpen:

- De vorm van het contract (bruikleen versus erfpacht) en contractpartner;
- De bewoning door inwoners gemeente Midden-Delfland;
- Keuze overeenkomsten van andere gemeenten en het
- Kostenverhaal.

Erfpacht aan de vereniging

Over de vraag wat de meest gewenste vorm van uitgifte is, hebben wij (extern) juridisch advies ingewonnen. Uit het verrichtte onderzoek bleek niet dat het voordeliger voor de gemeente is om de grond aan een vereniging in erfpacht uit te geven die op haar beurt gedeelten van de locatie in bruikleen kan geven aan bewoners.

Bovendien zien zij enig risico op het ontstaan van discrepantie tussen de verschillende vergoedingen die moeten worden betaald. Dit heeft tot gevolg dat geoordeeld wordt dat voor gebruik van de verschillende kavels een tegenprestatie wordt voldaan, zodat sprake is van huur. Dat risico is kleiner als uitsluitend een bruikleenovereenkomst wordt gesloten.

Erfpacht is niet het geschikte middel om grond uit te geven als de periode niet vastligt. Wij gaan voor een periode van 5 jaar met een mogelijkheid van verlenging tot 10 jaar. De periode is dus flexibel. Bij de erfpachtconstructie moeten wij na 5 jaar dus weer een nieuwe akte aangaan. Met als gevolg extra kosten en ambtelijke inzet.

Daarnaast zegt de wet dat wij in geval van erfpacht de restwaarde van de opstal (in dit geval dus het tiny house) moeten vergoeden. Dit vinden wij een ongewenste situatie.

Alles afwegende zijn wij daarom van mening dat de bruikleenovereenkomst in deze situatie het meest geschikte instrument is.

Bewoning door inwoners gemeente Midden-Delfland

Het is niet mogelijk om als gemeente te sturen in de keuze voor bewoners, omdat dit onverenigbaar is met de Huisvestingswet.

In de initiatiefgroep zitten mensen uit Midden-Delfland. Deze zijn verzekerd van een tiny house plaats omdat zij het initiatief aangegaan zijn en de nodige inspanningen verrichten om op deze locatie hun tiny houses te plaatsen. De overige plekken verdeelt de vereniging onder de overige geïnteresseerden. Ook onder die geïnteresseerden komt een deel uit Midden-Delfland.

Voorbeelden overeenkomsten andere gemeenten

Den Helder	Permanent	Erfpacht € 200,- p/m
Leeuwarden	Permanent	Erfpacht € 200,- p/m
Almere	Permanent	Eerste 2 jaar huur dan koop of erfpacht (€ 37.000,-/ 6%)
Ten Boer	Permanent	Erfpacht met standplaatsen € 200,- p/m
Alkmaar	5 jaar	Bruikleenovereenkomst (om niet)
Den Bosch	2 jaar	Bruikleenovereenkomst (om niet)
Nieuwegein	2 jaar	Bruikleenovereenkomst (om niet)
Den Haag	2 jaar	Huurovereenkomst € 150,- p/m
Delft	10 jaar	Zij hebben nog geen keuze in contractvorm gemaakt.
Westland	10 jaar	Zij hebben nog geen keuze in contractvorm gemaakt.

Nadere toelichting kostenverhaal

Er zijn kosten die wij kunnen scharen onder de grondexploitatie van de toekomstige reguliere woningbouw en kosten die wij nu maken voor de tiny houses. Wij kiezen ervoor om kosten voor de tiny houses te maken om te sturen op de kwaliteit van de inrichting en zo eventuele verrommeling van het terrein tegen te gaan. Zo houden wij zeggenschap.

Wij kunnen de voorzieningen die later ook bij de reguliere woningbouw nodig zijn, niet laten financieren door de tiny houses. Kosten die niet toe te rekenen zijn aan de tiny houses en die wij wel doorberekenen worden gezien als tegenprestatie en leiden tot huurbescherming. Wij zien wel mogelijkheden om in plaats van 5 jaar de investeringskosten te verspreiden over 4 jaar. Wij lopen dan minder risico om de investering niet volledig terug te ontvangen. De vergoeding van de tiny house bewoners aan de gemeente gaat dan van € 202,- naar € 252,- per maand.