



Raadsvoorstel

Onderwerp	Doorontwikkeling pilot Tiny Houses
Kenmerk	64492-2023
Datum verzending	6 juli 2023
Besluitvormende raad	21 september 2023
Consulterende raad	n.t.b.
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 In te stemmen met het verder uitwerken van de pilot tiny houses, hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €77.000,- en dit te verwerken in de begroting 2023.

2 Inleiding

Het vorige college en raad hebben een bestuurlijke opdracht gegeven voor het starten van een pilot tiny houses. ¹ De doelstelling die destijds is geformuleerd door de gemeente is als volgt: *Aan de hand van concrete locaties en door middel van co-creatie komen tot een voorstel voor de realisatie van tiny houses*. De gemeente is hierbij de initiatiefnemer en deelnemers van de pilot zijn participanten.

Inmiddels geven we al geruime tijd uitvoering aan die doelstelling en ligt er een concreet inrichtingsplan voor de realisatie van 21 tiny houses op een perceel van circa 0.75 HA aan de Witterhoofdweg. Via een ontheffing op de bestaande bestemming kan dit perceel voor een periode van maximaal 15 jaar worden verhuurd aan een vereniging die het terrein in beheer neemt. In het boekwerk 'tiny houses in Assen - klein wonen, groot denken' dat als bijlage aan dit raadsvoorstel is gekoppeld, staat het plan nader toegelicht.

Het plan dat in co-creatie met een groep belangstellenden (de focusgroep) is ontwikkeld, is inmiddels beoordeeld op financiële, ruimtelijke en juridische consequenties en daar waar nodig bestuurlijk afgestemd. Hiermee zijn ook de kaders waarbinnen de pilot verder kan worden uitgewerkt, helder uiteengezet. Met dit raadsvoorstel vragen we goedkeuring om binnen deze kaders de pilot verder uit te werken tot een uitvoerbaar plan.

¹ De bestuurlijke opdracht hiervoor en de context waarin de opdracht tot stand is gekomen kunt u terugvinden in het collegevoorstel vervolg pilot tiny houses (BB00451/P124781) en de tussenevaluatie pilot tiny houses Assen (02036-2020). De laatste raadsbrief met daarin opgenomen de stand van zaken is gedeeld in juni 2022 (80063-2022)

3 Beoogd effect

Met de realisatie van het tiny house complex geven we invulling aan de Omgevingsvisie en aan de Woonvisie Assen, 'Van binnenuit beter'. Door actief in te zetten op concrete nieuwe woonvormen maken we het woningaanbod in Assen diverser. Door te experimenteren met nieuwe vormen van participatie zoals co-creatie, groeit de gemeentelijke organisatie in haar competenties om gezamenlijk met inwoners vorm te geven aan de stad. Inwoners krijgen op hun beurt de gelegenheid meer invloed uit te oefenen op het vormgeven van een toekomstbestendige woon- en leefomgeving.

4 Argumenten

1.1 *Er is relatief veel vraag naar deze woonvorm*

Tijdens de informatieavond over tiny houses bezochten circa 150 mensen de raadzaal van Assen. Landelijk onderzoek laat zien dat 1 op de 5 woningzoekenden denkt aan het wonen in een tiny house (met een maximaal BVO van 50m² en inhoud van 130 m³). Met het doorontwikkelen en realiseren van de pilot kan er op relatief korte termijn ervaring worden opgedaan met realisatie van een woonvorm waar behoefte aan is in de samenleving.

1.2 *De pilot kenmerkt zich door een innovatief karakter en hoge mate van autonomie*

De motieven om te kiezen voor deze woonvorm zijn gericht op een lage ecologische footprint, duurzame zelfbouw, hoge mate van zelfvoorzienendheid, deeleconomie, gemeenschapsontwikkeling en zelfbestuur. Vanuit een zelf opgestelde visie en missie geeft de focusgroep (de groep belangstellenden die samenwerkt met de gemeente aan het plan) steeds meer invulling aan het terrein met onder andere een plan voor een voedselbos, gedeelde voorzieningen en een gemeenschappelijke moestuin.

1.3 *Er is een planologisch- juridische basis om de tijdelijke woonvorm toe te staan*

Het project is per definitie tijdelijk, omdat een permanente woonbestemming voor tiny houses op die locatie wettelijk niet is toegestaan. Dit heeft te maken met de locatie die dicht tegen de A28 aan ligt. Door een tijdelijke ontheffing te verlenen op de bestemmingsregeling kan het terrein in ieder geval voor een periode van maximaal 15 jaar een tijdelijke woonbestemming krijgen. De Omgevingswet biedt die mogelijkheid per 1 januari 2024. Onderzoek naar externe veiligheid en milieuaspecten toont voorsnog aan dat er geen belemmeringen zijn om deze tijdelijke ontheffing te verlenen. Zie voor meer toelichting H5 Ruimtelijke introductie en onderzoeken van bijlage 1.

1.4 *Het stedenbouwkundig ontwerp zorgt voor een betere koppeling met de wijk*

Op deze plek ligt voor het tiny houses-project een kans: onderbenutte ruimte, die onderdeel kan zijn van de wijk Baggelhuizen, kan door het project beter worden benut. Door het tiny house-project verbeteren de verbindingen naar de wijk en wordt aan deze akker groen toegevoegd. Wanneer de tijdelijke tiny houses verdwijnen, kun je op deze plek een groener en beter ontsloten stuk extra (openbare) ruimte voor de wijk maken. Door de beslotenheid van de plek met zijn groene randen, is het een erg geschikte plek om hiermee te experimenteren. Er zijn geen directe burens om rekening mee te houden. De volumes van de tiny houses en de extra toegevoegde verhardingen zijn minimaal en passen daardoor goed bij deze groene plek. Zie voor meer toelichting H6 Stedenbouwkundig ontwerp, uitgangspunten en kavelpaspoort van bijlage 1.

1.5 *Het project is financieel uitvoerbaar en kostendekkend, de risico's zijn overzichtelijk*

Er zijn een aantal financiële varianten aan de portefeuillehouder wonen voorgelegd waarbij de kosten en risico's voor het project in kaart zijn gebracht. Er is gekozen voor een variant waarbij de risico's gedeeld worden. Als voorwaarde wordt gesteld dat de belangstellenden een vereniging oprichten. Aan deze vereniging wordt verder in dit collegeadvies gerefereerd als de "Vereniging Tiny Houses". De "Vereniging Tiny Houses" draagt als entiteit de kosten en risico's namens de bewoners en treedt op als wederpartij van de gemeente, waarmee continuïteit is geborgd, en de risico's voor de gemeente overzichtelijk zijn. Een vereniging heeft als rechtsvorm geen winstoogmerk.

De gekozen constructie is als volgt. De "Vereniging Tiny Houses" huurt van de gemeente een deel van de kavel aan de Witterhoofdweg tegen een marktconforme grondprijs. Daarnaast vergoedt de "Vereniging Tiny Houses" aan de gemeente de door de gemeente te maken kosten. Dit doet zij via een eerste aanbetaling (waarborgsom) en vervolgens in maandelijkse termijnen. De gemeente gaat pas over tot investeringen voor het geschikt maken van het terrein voor de beoogde bestemming, zoals de realisatie van de ontsluiting en riolering na het betalen van een waarborgsom/aanbetaling door de vereniging. Met uitzondering van de eerste door de gemeente gemaakte ontwikkelkosten (ontwikkeling van de pilot) is het project op deze wijze in zijn totaliteit kostendekkend: de door de gemeente te maken kosten ten behoeve van dit project worden door de vereniging in zijn geheel aan de gemeente terugbetaald, inclusief een risico-opslag voor eventuele risico's, onvoorziene kosten of omstandigheden. Zie ook kanttekeningen 1.2.

Tegelijkertijd en samenhangend met het maken van de afspraken over de betaling van de waarborgsom/aanbetaling zullen er ook afspraken met de vereniging worden gemaakt over de intentie tot het aangaan van de huurovereenkomst, met – op hoofdlijnen – de in dat kader door de gemeente te stellen voorwaarden. Hierdoor wordt in een vroeg stadium, voorafgaand aan de investering door de gemeente, ook van de vereniging gevraagd om schriftelijk de samenwerking en hun verantwoordelijkheden en risico's in het project te bevestigen. Zie voor meer toelichting H7 Financiële constructie en H8 Juridische uitgangspunten van bijlage 1.

1.6 *Er is nog meer budget nodig om tot realisatie te komen*

Met de tot nu toe beschikbaar middelen (ontwikkelbudget) hebben we in co-creatie een ruimtelijk, juridisch en financieel kader kunnen ontwikkelen waarbinnen de pilot uitgevoerd kan worden. Voor de komende planfase dienen er nog enkele onderzoeken en producten te worden uitgewerkt. Deze kosten worden geraamd op € 77.000, -. In H10 Vervolgstappen en planning van bijlage 1 staat benoemd welke onderdelen er nog dienen te worden uitgewerkt en welke disciplines vanuit de ambtelijke organisatie hiervoor nodig zijn.

5 Kanttekeningen

1.1 *De gemeente besteedt veel aandacht aan een relatief kleine groep woningzoekers.*

De pilot heeft tot nu toe relatief veel ambtelijke inzet, tijd en geld gekost. Het is de vraag hoe dit in verhouding staat tot andere wooninitiatieven. Echter is de pilot een initiatief waar de gemeente zelf mee is gestart en als we in Assen iedereen een plek willen bieden die passend is bij de woonbehoefte, vraagt dit vernieuwde woonconcept meer tijd en aandacht dan reguliere woningbouwopgaven. Als de pilot een succes is, kan het concept ook op meer plekken worden toegepast.

1.2 *Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet volgen nog meer kosten en risico's*

Het in dit collegevoorstel aangevraagde voorbereidingskrediet van € 77.000, - wordt verdisconteerd in de bijdrage die de vereniging afdraagt aan de gemeente als aflossing. In de gemeentelijke begroting van 2023/2024 dient rekening gehouden te worden met de aanvullende kosten van de investering en plankosten die noodzakelijk zijn voor de realisatiefase van de pilot. Ondanks de uitgewerkte constructie op basis waarvan deze investeringskosten gedurende de huurperiode worden verhaald op de "Vereniging Tiny Houses", blijft er een risico bestaan dat er in de toekomst onvoldoende belangstelling is voor het wonen op die locatie en dat de "Vereniging Tiny Houses" zich moet opheffen, met als gevolg dat de lasten niet meer te betalen zijn aan de gemeente. In dat geval kan de gemeente mogelijk een deel van de kosten niet verhalen.

1.3 *Het blijft een tijdelijke ontwikkeling*

Het perceel aan de Witterhoofdweg is niet de ideale locatie voor deze woonvorm omdat het intrinsiek onvoldoende aansluit bij het ideaal van wonen in een tiny house. Een andere locatie is niet beschikbaar en hiervoor zouden de eerder vastgestelde criteria door de raad moeten worden herijkt. Ook het proces zou weer opnieuw moeten worden opgestart. Een permanente locatie is vooralsnog niet voor handen. Het blijft dan ook zoeken naar locaties waar deze woonvorm ook permanent kan worden ingebed. We zullen daarom de komende tijd ook moeten blijven zoeken naar plekken. Echter biedt dit de "Vereniging Tiny Houses" geen garantie dat na het verstrijken van de huurovereenkomst een nieuwe locatie beschikbaar is.

1.4 *De vereniging is zelf niet gebonden aan het Didam- arrest*

Op grond van het Didam-arrest moet de gemeente - kort gezegd - bij de uitgifte van kavels (o.a. verkoop en verhuur) gelijke kansen bieden aan geïnteresseerde partijen. In dit project heeft de gemeente het voornemen om een huurovereenkomst, en daaraan voorafgaand een voorovereenkomst, aan te gaan met de op te richten vereniging (zie ook hiervoor onder 1.5 van het hoofdstuk 'Argumenten'). De leden van de vereniging worden de bewoners van de kavels. De geïnteresseerden die samen met de gemeente (in de 'focusgroep', zoals eerder genoemd) aan het project hebben gewerkt, krijgen de gelegenheid lid te worden van de vereniging. Eenieder heeft de kans (gehad) om zich te melden om samen met de gemeente in co-creatie het project vorm te geven, en deel te nemen aan de focusgroep (zie in dit kader ook hoofdstuk 'Inclusie'). Naar oordeel van de gemeente kan de huurovereenkomst (en voorovereenkomst) daarom met de vereniging als enige geïnteresseerde partij worden aangegaan. Het voornemen om de huurovereenkomst (en daaraan voorafgaand de voorovereenkomst) met de vereniging aan te gaan, zal door de gemeente worden gepubliceerd. Na de oprichting van de vereniging blijven er mogelijkheden voor andere geïnteresseerden om lid te worden van de vereniging, en daarmee kans te maken op toewijzing van een kavel. De vereniging besluit over toetreding. De vereniging zelf is daarbij niet gebonden aan het Didam-arrest. Desondanks is het voor de gemeente van belang dat het toewijzen transparant en niet-discriminatoir plaatsvindt. Daarom worden de statuten op dit aspect getoetst door de gemeente.

6 Kosten, baten en dekking

De tot dusver gemaakte kosten van € 75.000, - voor de noodzakelijke onderzoeken, ambtelijke inzet en externe begeleidingen voor de pilot, zien we als ontwikkelbudget en komen ten laste van de algemene dienst.

In het boekwerk 'tiny houses in Assen - klein wonen, groot denken' presenteren we de opbrengsten en resultaten die door de inzet van dit budget tot stand zijn gekomen. Feitelijk is dit het ruimtelijke, juridische en financiële kader waarbinnen de pilot verder kan worden ontwikkeld.

De kosten die na instemming van dit besluit worden gemaakt, worden als de raad uiteindelijk instemt met het definitieve plan door de gemeente verhaald op de gebruikers (via de "Vereniging Tiny Houses"). Dit is als volgt opgebouwd:

Er is een kostenraming opgesteld aan de hand van het huidige stedenbouwkundig ontwerp en daarbij behorende ruimtelijke uitgangspunten. De totale investeringskosten bestaan uit de kosten voor de civieltechnische werken zoals ontsluiting en riolering, een deel niet-compensabele BTW en planontwikkelkosten. Het voorbereidingskrediet á € 77.000, - maakt deel uit van deze totale raming.

Voorafgaand aan het doen van de gemeentelijke investering zal de "Vereniging Tiny Houses" 15 % van deze totale investeringskosten als waarborgsom/aanbetaling voldoen aan de gemeente. Door de verplichte aanbetaling kan draagvlak voor de pilot vanuit de vereniging worden aangetoond. Tegelijkertijd en samenhangend met het maken van de afspraken over de betaling van de waarborgsom/aanbetaling zullen er afspraken met de vereniging worden gemaakt over de intentie tot het aangaan van de huurovereenkomst, met – op hoofdlijnen de in dat kader door de gemeente te stellen voorwaarden. In het geval dat de vereniging de huurovereenkomst toch niet wil tekenen terwijl de gemeente haar verplichtingen is nagekomen, en de investeringen heeft gedaan, zal de waarborgsom/aanbetaling niet worden terugbetaald, waarmee in ieder geval een gedeelte van de kosten is afgedekt.

Hierna zal de "Vereniging Tiny Houses" op basis van een annuïtaire berekening maandelijks een vast bedrag aan de gemeente betalen ter aflossing van de rest van de investeringskosten. Voor de gemeente heeft dit een risico in zich in geval de "Vereniging Tiny Houses" niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. In de contractuele afspraken met de "Vereniging Tiny Houses" zal hier bijzondere aandacht aan besteed worden. Om de financiering en het risico op het niet terugbetalen van de investeringssom te dekken, zal de gemeente een rente plus risico-opslag (4% + 2%) in de berekening opnemen en bij de "Vereniging Tiny Houses" in rekening brengen. Het verschil tussen de interne rekenrente en de in rekening gebrachte rente plus risico-opslag wordt gereserveerd voor het afdekken van risico's en daarnaast kan hiermee, indien nodig, het terrein na afloop van de huurperiode door de gemeente worden teruggebracht in oorspronkelijke staat. Deze constructie zorgt er verder voor dat de gehele investeringssom wordt terugbetaald aan de gemeente.

Verder draagt de vereniging de marktconforme huurbijdrage van € 12.000, - (deze wordt jaarlijks geïndexeerd) per jaar af aan de gemeente. Deze huursom is tot stand gekomen op basis van een externe taxatie. De huurbijdrage kan deels worden aangewend ter dekking van de kosten van het onderhoud van de openbare voorzieningen.

7 Communicatie, participatie

Met de focusgroep is een gesprek gevoerd over hoe het co-creatie traject in de planvormingfase vorm zou moeten krijgen. Dit is terug te lezen in het H9 co-creatie van het boekwerk 'tiny houses in Assen - klein wonen, groot denken'. Het belangrijkste uitgangspunt is dat co-creatie centraal blijft staan in de verdere uitwerking en dat er een gezamenlijke opgave ligt om nieuwe belangstellenden te werven en de omgeving goed te informeren over de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van participatie met de omgeving kan door de beslotenheid van de plek met zijn groene randen er niet echt gesproken worden van direct omwonenden. Toch is het belangrijk de omgeving goed te informeren over de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling.

De focusgroep heeft al aangegeven graag een presentatie te willen geven aan wijkbewoners en MFA Schakelveld over het plan. Tijdens 'de raad on tour - Baggelhuizen' heeft de focusgroep het plan op locatie aan de voltallige gemeenteraad gepresenteerd. Helaas waren bij de 'informele borrel' naderhand weinig buurtbewoners aanwezig. Een vervolgstap die in het proces gezet gaat worden, is het in co-creatie ontwikkelen van een communicatie – en participatiestrategie doormiddel van een een factor – C sessie. Vanuit daar volgen concrete acties om verder met de omgeving in gesprek te gaan over het plan.

Voor het toekennen van een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet zal de raad toetsen of er binnen de vastgestelde beleidsparticipatiekaders voldoende mate ruimte is geweest voor de omgeving om te participeren in de planontwikkeling. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling ligt het voor de hand ook te kijken naar koppelkansen met de omgeving. De te ontwikkelen communicatie – en participatiestrategie dient dan ook te voorzien in die behoefte.

8 Inclusie

Met het aanbod van tiny houses wordt met name een doelgroep bediend die zich kan vinden in de filosofie van deze woonvorm. Het stelt deze doelgroep in staat het leven in Assen verder te ontplooien en anderen te inspireren om er ook een duurzame levensstijl op na te houden.

Sinds de start van de pilot is het voor inwoners van Assen en daarbuiten mogelijk geweest (actief) aan te sluiten bij het co-creatieproces. Tijdens informatiebijeenkomsten zijn geïnteresseerden uitgenodigd zich bij de gemeente te melden, en op de gemeentelijke website staat vermeld dat eenieder zich bij interesse nog steeds kan melden om te participeren in het project. Hiermee heeft de gemeente eenieder de kans gegeven om samen met de gemeente deel te nemen aan het co-creatieproces.

Een aantal deelnemers draagt al sinds de aanvang van de pilot begin 2020 actief bij aan de pilot door inbreng tijdens diverse bijeenkomsten en werkgroepen. Vanuit deze bijeenkomsten en werkgroepen is de focusgroep ontstaan, zoals eerder in dit document omschreven. In de gesprekken, zowel intern binnen de gemeente als met de focusgroep, is het idee ontstaan dat de toekomstige bewoners een vereniging zullen oprichten. De leden van de focusgroep zullen de mogelijkheid krijgen om gelijk bij oprichting van de vereniging lid te worden, en uit deze leden zal een bestuur worden gekozen. De leden van de vereniging worden/zijn dus de bewoners van de tiny houses. Het uitgangspunt is dat de vereniging bij oprichting zal bestaan uit in ieder geval 10 leden. Aangezien er op de locatie plek is voor 21 tiny houses, blijven er na oprichting van de vereniging nog kavels over voor andere geïnteresseerden.

De wijze waarop het selectieproces met kaveltoewijzing voor de overige kavels tot stand komt, wordt door de vereniging in oprichting zelf vastgesteld in de statuten en dient transparant en eerlijk te zijn. De statuten worden op deze aspecten juridisch getoetst door de gemeente. Ook bij een statutenwijziging op dit aspect gedurende de huurperiode, zal de gemeente haar goedkeuring moeten geven. Op die manier moeten alle belangstellenden een kans krijgen deel te nemen aan de pilot en is het transparante selectieproces gedurende de huurperiode geborgd.

9 Vervolg

Na het raadsbesluit over het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet volgt een definitieve uitwerking van het plan. Dit definitieve plan zal ook ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Dan dienen onder de vooraf gestelde voorwaarden ook de noodzakelijke investeringsgelden en plankosten te worden vrijgemaakt. Onderstaand schema geeft inzicht in het verdere proces op hoofdlijnen.

Tijdspad ontwikkeling, beheer en oplevering Tiny House complex- Witterhoofdweg



10 Bijlagen

Bijlage I boekwerk tiny houses in Assen - klein wonen, groot denken – naar een nieuwe manier van wonen en samenleven.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023,

Besluit

- 1.1 In te stemmen met het verder uitwerken van de pilot tiny houses, hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €77.000,- en dit te verwerken in de begroting 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 21 september 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge