Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Datum	8 juni 2023
Nummer	2023-08-05 m
Datum commissievergadering	20 juni 2023
Datum raadsvergadering	4 juli 2023

Oplegger

Zaaknummer	463984
Onderwerp	Verlenging bruikleenovereenkomst Tiny Houses Woudselaan
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	04-07-2023 In de bruikleenovereenkomst staat dat na 4 jaar een evaluatie plaatsvindt waarna de gemeente kan besluiten om de bruikleenperiode met 5 jaar te verlengen, na afloop van een periode van de eerste 5 jaar grondgebruik. Dat moment is nu daar.
Eerdere besluitvorming	• 22 mei 2018: B&W-advies raadsvoorstel contractvorm Tiny Houses • 26 juni 2018: Raadsbesluit aangaan bruikleenovereenkomst; 2018-17048 / 17Z.003948 • 17 april 2019: B&W-advies bruikleenovereenkomst; 2019-13746 / 17Z.003948 • 25 april 2019: ondertekening bruikleenovereenkomst; 19.C000084 (contract)
Samenvatting voorstel	Op 25 april 2019 sloot het college een bruikleenovereenkomst af met coöperatie De Kluit U.A. In deze coöperatie zijn alle bewoners van de Tiny Houses statutair met elkaar verenigd. De overeenkomst ziet ook toe op afspraken over een optionele verlenging van de bruikleen na 5 jaar. Daartoe is in de overeenkomst vastgelegd dat met een evaluatie 4 jaren na aanvang van de bruikleenperiode de gemeente kan besluiten tot verlenging van de bruikleentermijn met nog eens 5 jaar. Uitgangspunt hierbij is dat de (tussentijdse) evaluaties van deze experimentele woonvorm positief zijn. Dit laatste is het geval, daarom is het voorstel de bruikleenperiode te verlengen. Deze verlengingstermijn vangt dan aan in juni 2024, 5 jaar na afloop van de eerste bruikleenperiode. Dit is conform de afspraken als vastgelegd in de vigerende bruikleenovereenkomst.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. De pilot voor de Tiny Houses te continueren met een verlenging van de bruikleenovereenkomst voor een aanvullende periode van 5 jaar, ingaand vanaf juni 2024.
Bijlage(n)	• Evaluaties/Jaarverslagen 2019 tot 2023
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad. De commissie roept het college op: - Te bezien of op andere locaties realisering van Tiny Houses mogelijk is;

	- Om tijdig (2025) onderzoek te doen en voorstel aan de raad aan te bieden over de invulling locatie na afloop overeenkomst (verlengen, verwezenlijking bestemmingsplan of invulling met andere woningbouw)

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 4 juli 2023	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding
Binnen de Woudselaan heeft de gemeente in juni 2019 grond beschikbaar gesteld voor huisvesting van Tiny Houses. Het betreft een pilotproject voor de duur van 5 jaar, met een mogelijke verlenging tot 10 jaar. Daarna is het de bedoeling dat de grond wordt uitgegeven voor reguliere woningbouw.
Op 25 april 2019 sloot het college een bruikleenovereenkomst af met coöperatie De Kluit U.A. In deze coöperatie zijn alle bewoners van de Tiny Houses statutair met elkaar verenigd. De overeenkomst ziet ook toe op afspraken over een optionele verlenging van de bruikleen na 5 jaar. Daartoe is in de overeenkomst vastgelegd dat met een evaluatie 4 jaren na aanvang van de bruikleenperiode de gemeente kan besluiten tot verlenging van de bruikleentermijn met nog eens 5 jaar. Uitgangspunt hierbij is dat de (tussentijdse) evaluaties van deze experimentele woonvorm positief zijn. Dit laatste is het geval, daarom is het voorstel de bruikleenperiode te verlengen.
Deze verlengingstermijn vangt dan aan in juni 2024, 5 jaar na afloop van de eerste bruikleenperiode. Dit is conform de afspraken als vastgelegd in de vigerende bruikleenovereenkomst.

Beoogd maatschappelijk effect
- Voortzetting van het tot nu toe succesvolle pilotproject;
- Met de pilot willen we bezien of en hoe deze woonvorm een aanvulling kan geven voor woonbehoefte binnen een betaalbaar dan wel sociaal segment;
- De bewoners van de Tiny Houses duidelijkheid en zekerheid geven voor hun nabije toekomst.

Argumenten
1.1 De coöperatie De Kluit voldoet aan de criteria voor een positief beoordeelde evaluatie.
Met het aangaan van de pilot en de bruikleenovereenkomst zijn criteria gesteld waarmee de Tiny House bewoners hun successen kunnen duiden. Dit betreffen met name criteria die aansluiten bij het Cittaslow gedachtegoed en duurzaamheidsvisie van onze gemeente. De woonvorm en levensfilosofie van de Tiny Houses past hier goed in.
Te noemen criteria waar door de coöperatie een goede invulling aan wordt gegeven zijn: Sociale cohesie, duurzaamheid, klimaatadaptie, materiaalgebruik, duurzaam en beperkt water – en energieverbruik, milieubeschermende maatregelen.
Er is sprake van een buitengewoon goede relatie met omwonenden en de gemeente. De omwonenden duiden unaniem hun instemming met het initiatief, zij omarmen de meerwaarde die zij zien en ervaren van 'hun Tiny House buren'. De Kluit draagt ook hun waardering en respect naar de gemeente nadrukkelijk uit, zowel in het directe contact als via diverse (sociale) media. De opzet en uitvoering van de Tiny Houses in de Woudselaan wordt door velen gezien als voorbeeld hoe men ook kan wonen en leven. De gemeente oogst lof van zowel bewoners en bezoekers van het gebied, als van andere gemeenten voor het tonen van lef en het bieden van deze kans voor een dergelijk initiatief.
Vanaf de start vond elk jaar in overleg met de gemeente een evaluatie plaats van de succesfactoren van de pilot. De zijn door de coöperatie vastgelegd in tot op heden 4 jaarverslagen (zie bijlagen).

1.2 De woningen voorzien in een gewenste woonbehoefte binnen een sociaal of betaalbaar segment.
De 9 Tiny Houses huisvesten ca. 2 bewoners per woning, binnen een als betaalbaar of sociaal te beschouwen segment. In totaal huisvest dit derhalve 18 bewoners.
Het woonprogramma volgens het bestemmingsplan en grondexploitatie voorziet voor de permanente situatie in realisatie van 6 vrije kavels. Uitgaande van gemiddeld ca. 3 personen per woning resulteert dit dan ook in woonruimte voor 18 inwoners, binnen een duur segment.
2.1 Met de toepassing van de verlengingsoptie in het contract geeft de gemeente invulling aan het binnen onze eigen visie opgenomen aspect 'handelen volgens de bedoeling'.
3.1 Verlenging heeft nagenoeg geen effect op de grondexploitatie Woudselaan.
Zie onderbouwing bij 'Financiën'.

Kanttekeningen
1.1 Ontwikkeling van de oorspronkelijk bedoelde 6 vrije kavels vindt later plaats.
Met een verlenging van de bruikleen zal de beoogde ontwikkeling van de vrije kavels met permanente woningen later plaatsvinden. Daarbij moet gezegd worden dat ook al zou de bruikleenperiode eindigen bij de aanvankelijke 5 jaar gebruik, er dan ook een ontwikkelaar gecontracteerd moet worden voor de

realisatie via een tenderprocedure. De doorlooptijd van de diverse vereiste procedures voordat een daadwerkelijke bouwstart plaatsvindt is dan naar verwachting zeker nog 2 jaar.
1.2 Aanpassing bruikleenvergoeding vraagt instemming van de bewoners van De Kluit.
Voor de nieuwe bruikleenperiode zal een herijkt onderbouwd bedrag als vergoeding gelden. Dit bedrag is hoger dan de vergoeding zoals deze tot nu toe werd toegepast, maar is nog altijd billijk te noemen. De nieuwe bruikleenvergoeding leggen we voor aan de coöperatie De Kluit.
De verwachting is dat men kan instemmen met deze aangepaste maandelijkse bijdrage.

Financiën

De huidige bruikleenvergoeding is gebaseerd op terugbetaling van de kosten die de gemeente specifiek heeft gemaakt ten behoeve van de Tiny Houses en niet te verhalen zijn op de grondexploitatie van de toekomstige woningen. Deze kosten betaalt de coöperatie terug in de eerste 5 jaar van bruikleenperiode. In totaal betreft dit: 9 Tiny Houses x 12 maanden x €185,- x 5 jaar = €99.900,-. Dit bedrag vloeit terug in de grondexploitatie van de Woudselaan.
De bewoners komen telkens zonder uitzondering hun maandelijkse betalingsverplichting van € 185,- per woning na.
Het verlengen van de bruikleenperiode voor de Tiny Houses met vijf jaar heeft financieel gezien weinig tot geen effect op de grondexploitatie Woudselaan, omdat:

- we voornemens zijn de overige gronden in de grondexploitatie tot ontwikkeling te brengen volgens de huidige planning;
- het gehanteerde rentepercentage van de grondexploitatie 0% is;
- de gehanteerde opbrengstenstijging 0% is;
- de gehanteerde kostenstijging 2% per jaar is, maar op een totaalbedrag van circa € 500.000 bouw- en woonrijp maken geeft dit een verschil van (+) € 50.000 aan aanvullende kosten;
- we in de grondexploitatie geen rekening hebben gehouden met aanvullende huuropbrengsten van circa € 27.000 per jaar de komende vijf jaar. Dit geeft een verschil van (+) € 135.000 aan aanvullende opbrengsten.

De totale huuropbrengst van circa € 27.000 per jaar (€ 250,83 per maand per huis) is tot stand gekomen door het hanteren van een maatschappelijke prijs van € 215,-/m2 voor 4.000m2 grond en een rentepercentage van 3,15%. Het rentepercentage van 3,15% is gebaseerd op het huidige rentepercentage (mei 2023) van een kortlopende lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Ten tijde van het verlengen van de bruikleenovereenkomst van de Tiny Houses stellen we het rentepercentage definitief vast.
De voorspelling is dat de totale huuropbrengst meer is dan de verwachte kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken.

Communicatie en participatie

Het betreft een reeds lopende pilot die regelmatig in nauw overleg met de betrokken bewoners van de Tiny Houses besproken en geëvalueerd is.
Omwonenden zijn bijzonder content met deze woonvorm en bewoners en dragen dat ook nadrukkelijk uit.

Vervolgstappen

Na instemming met de optionele verlenging passen wij de overeenkomst op dat onderdeel aan, met een addendum. Daarbij hoort ook de aangepaste bruikleenvergoeding. De aangepaste overeenkomst gaat eerst in per juni 2024. Tot dat moment werken wij het addendum in overleg met de coöperatie De Kluit nader uit.

Reactie college op commissiebehandeling