TECHNISCHE RAADSVRAGEN

ONDERWERP: TINY HOUSES
DATUM: 18 SEPTEMBER 2023
INGEDIEND DOOR: JAN TALENS, ASSEN CENTRAAL

VRAAG

Technische vragen Tiny-houses

In aansluiting op de behandeling van de 'Doorontwikkeling pilot Tiny Houses' in de consulterende raadsvergadering d.d. 14 september jl. hebben wij enkele technische vragen over twee onderwerpen:

Het Didam-arrest

De gemeente gaat met de op te richten vereniging als te verwachten enige geinteresseerde partij de huur- en voorovereenkomst aan zonder andere partijen in de gelegenheid te stellen interesse te tonen. Het Didam-arrest gaat er kort gezegd over dat de gemeente bij de uitgifte van kavels (zowel verkoop als verhuur) gelijke kansen moeten bieden aan alle geinteresseerde partijen. Dit roept bij ons de volgende vragen op:

- Is deze voorgenomen werkwijze van de gemeente Assen om rechtstreeks met de verwachte enige geinteresseerde partij een overeenkomst te sluiten juridisch getoetst?

De voorgenomen werkwijze is juridisch getoetst, en aan het onderwerp is zowel in het college- als raadsvoorstel aandacht besteed. Ook in het 'boekwerk' is hierover in hoofdstuk 8 een toelichting gegeven.

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. De leden van de vereniging worden de bewoners van de kavels.

Tiny Houses betreft een project, waarvan de gemeente al sinds de start kenbaar heeft gemaakt dat zij dit in co-creatie wil uitvoeren. Deze co-creatie vraagt om een actieve rol van geïnteresseerden. Dit uitgangspunt is besproken tijdens bewonersavonden en kenbaar gemaakt via de gemeentelijke website. Een ieder 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. De gemeente heeft deze mogelijkheid ook actief kenbaar gemaakt tijdens de bewonersavonden en via haar gemeentelijke website. Geïnteresseerden die zich hebben gemeld, en samen met de gemeente (in de 'focusgroep', zoals eerder genoemd) in co-creatie aan het project hebben gewerkt, krijgen nu de gelegenheid lid

te worden van de vereniging. Het is nog steeds mogelijk voor geïnteresseerden om zich in te schrijven om deel te nemen aan het project. Op deze wijze heeft een ieder dus de mogelijkheid gehad om onder dezelfde voorwaarden deel te nemen aan dit project. Naar ons oordeel kan daarom de huurovereenkomst (en voorovereenkomst) 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 ook nog door de gemeente worden gepubliceerd. Daarmee kunnen eventuele andere geïnteresseerden alsnog aannemelijk maken dat zij onder dezelfde voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor het aangaan van de huurovereenkomst. Omdat er zich in het traject tot nu toe geen andere partijen hebben gemeld om het project in co-creatie vorm te geven, wordt dit niet als een risico gezien.

Na de oprichting van de vereniging blijven er tenslotte nog steeds 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 (het Didam-arrest geldt alleen voor overheidsorganen). 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.

- Zo ja, kunt u ons als raad over de uitkomsten hiervan informeren?

Vanzelfsprekend.

Wij maken ons zorgen omtrent de juridische houdbaarheid als een andere partij zich zou melden en zich zou beroepen op het Didam-arrest. Dit staat ons inziens los van de vereniging die als een soort hoofdhuurder optreedt en kavels gaat toewijzen waarvoor een transparante en niet-discriminatoire procedure van belang is.

2. <u>De kosten, baten en dekking</u>

De tot dusver gemaakte kosten van € 75.000 voor de noodzakelijke onderzoeken, ambtelijke inzet en externe begeleiding wordt gezien als ontwikkelbudget en komen ten laste van de algemene dienst.

Het voorbereidingskrediet ter hoogte van €77.000, waar nu een besluit over wordt gevraagd, wordt meegenomen in de totale raming van investeringskosten en wordt verdisconteerd in de bijdrage die de vereniging aan de gemeente wordt betaald. Hiervoor dienen een aanzienlijk aantal werkzaamheden in de planfase te worden verricht zoals weergegeven in H10. Er wordt gesproken over ambtelijke inzet, inhuur en resterende onderzoeken en er sprake is van een intensief co-creatieproces met bewoners. Dit roept de volgende vragen bij ons op:

- De onderbouwing van de raming van 77.000 voor dit voorbereidingskrediet.

Hieronder de onderbouwing t.a.v. van deze raming.

Overzicht inzet projectmatige dekking planfase tiny houses				
Adviesteam TH	**totaal uren p/m**		**Stelposten**	**Bedrag**
Stedenbouw	4		Onderzoek	€ 7.500
Planjurist	8		Inmeting	€ 1.500
Ingenieursdiensten	12		Communicatie	€ 800
Bouw en woningtoezicht Jurist grondzaken	4 8			
Planeconoom Communicatie	4 8			
Participatie	8			
Projectleider	32			
Overig advies intern	2			
Totaal inzet per maand	**90**			
* 6 maanden looptijd	540			
maken DO	60			
Totaal inzet looptijd 112 euro per uur Stelposten totaal **Totaal**	**600** € 67.200 € 9.800 € 77.000			

- Welke kosten komen ten laste van de gemeente en welke worden doorbelast naar de (toekomstige) bewoners?

Alle nog te maken plan – en ontwikkelkosten worden doorbelast aan de vereniging, inclusief de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de niet-terugvorderbare BTW.

- Waar ligt het risico mocht het bedrag te laag zijn ingeschat en hoger uitvallen?

Dit laatste geldt ook voor de aankondiging dat het definitieve plan aan de gemeente wordt voorgelegd inclusief het verzoek tot het onder vooraf gestelde voorwaarden vrijmaken van de noodzakelijke investering.

We brengen de werkelijk gemaakte kosten in rekening bij de vereniging. Het financieringsrisico ligt echter gedurende 10 jaar bij de gemeente. Tot het moment dat de voorovereenkomst (waarbij de vereniging verplicht wordt de aanbetaling te doen) wordt getekend, ligt het volledige risico nog bij de gemeente. Door zo spoedig mogelijk na het oprichten van de vereniging de voorovereenkomst te tekenen wordt de vereniging verplicht de aanbetaling (15% van de totale geraamde kosten) te doen, waarmee een deel van het risico van de gemeente is afgedekt. Van de € 77.000 wordt een bedrag van € 63.000 gedekt door middel van deze aanbetaling.

De vereniging wordt daarna – middels de huurovereenkomst - verplicht gedurende 10 jaar de totale werkelijke investeringskosten af te lossen, inclusief een risico-opslag. Elk jaar neemt het financiële risico van de gemeente af.

Na 10 jaar zijn alle werkelijke investeringskosten door de vereniging terugbetaald, inclusief het risicobedrag.

- Welke kosten komen hiervan ten laste van de gemeente en welke worden doorbelast naar de (toekomstige) bewoners? Is dit dan slechts een voorinvestering indien deze kosten volledig verhaald gaan worden op de vereniging?

Ja, het is een voorinvestering. Zie antwoord hierboven. Zie voor verdere toelichting H7 van het boekwerk en de (geheime) bijlage 2 Financiële specificatie.

- Is op het moment van aangaan van de overeenkomst met de vereniging duidelijk wat de hoogte van de kosten is die naar de vereniging zullen worden doorbelast? En blijven deze kosten gelijk gedurende de gehele huurperiode?

De voorovereenkomst is op basis van de geraamde kosten. De huurovereenkomst wordt gesloten op het moment dat het gebied bouw- en woonrijp is, als ze de grond in gebruik gaan nemen. De werkelijke kosten zijn dan inzichtelijk. De vereniging betaalt deze kosten terug op basis van een annuïteit, dat betekent een vast bedrag gedurende de looptijd.

- Waar ligt het risico mochten deze kosten hoger uitvallen?

Bij de vereniging.

Gaarne zien wij uw antwoorden tegemoet

ANTWOORD: ZIE GEARCEERD.